



VYSOKÉ UČENÍ TECHNICKÉ V BRNĚ

BRNO UNIVERSITY OF TECHNOLOGY

FAKULTA PODNIKATELSKÁ

FACULTY OF BUSINESS AND MANAGEMENT

ÚSTAV EKONOMIKY

INSTITUTE OF ECONOMICS

FINANCOVÁNÍ PODNIKATELSKÝCH AKTIVIT

FINANCING OF BUSINESS ACTIVITIES

BAKALÁŘSKÁ PRÁCE

BACHELOR'S THESIS

AUTOR PRÁCE

AUTHOR

Mustafa Aldin

VEDOUCÍ PRÁCE

SUPERVISOR

Ing. Tomáš Heralecký, Ph.D.

BRNO 2021

Zadání bakalářské práce

Ústav: Ústav ekonomiky
Student: **Mustafa Aldin**
Studijní program: Ekonomika podniku
Studijní obor: bez specializace
Vedoucí práce: **Ing. Tomáš Heralecký, Ph.D.**
Akademický rok: 2020/21

Ředitel ústavu Vám v souladu se zákonem č. 111/1998 Sb., o vysokých školách ve znění pozdějších předpisů a se Studijním a zkušebním řádem VUT v Brně zadává bakalářskou práci s názvem:

Financování podnikatelských aktivit

Charakteristika problematiky úkolu:

Úvod
Cíle práce, metody a postupy zpracování
Teoretická východiska práce
Analýza současného stavu
Vlastní návrhy řešení
Závěr
Seznam použité literatury
Přílohy

Cíle, kterých má být dosaženo:

Hlavním cílem bakalářské práce je navrhnout a vybrat nejvhodnější způsob financování podniku INTERDOOS group s.r.o., která bude sloužit k zrekonstruování celého areálu a ubytovacího zařízení. K dosažení tohoto cíle využijí získané znalosti z teoretické a praktické části bakalářské práce.

Základní literární prameny:

GRASSEOVÁ, Monika, Radek DUBEC a David ŘEHÁK. Analýza v rukou manažera: 33 nejčastěji používaných metod strategického řízení. Brno: Computer Press, 2010. ISBN 978-80-251-2621-9.

SEDLÁČKOVÁ, Helena a Karel BUCHTA. Strategická analýza. 2., přeprac. a dopl. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2006. C.H. Beck pro praxi. ISBN 80-717-9367-1.

SEDLÁČEK, Jaroslav. Finanční analýza podniku. Brno: Computer Press, 2007. Praxe manažera (Computer Press). ISBN 978-80-251-1830-6.

SYNEK, Miloslav. Manažerská ekonomika. 5., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Grada, 2011. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-3494-1.

VALACH, Josef. Finanční řízení podniku. Praha: Ekopress, 1997. ISBN 80-901-9916-X.

Termín odevzdání bakalářské práce je stanoven časovým plánem akademického roku 2020/21

V Brně dne 28.2.2021

L. S.

prof. Ing. Tomáš Meluzín, Ph.D.
ředitel

doc. Ing. Vojtěch Bartoš, Ph.D.
děkan

ABSTRAKT

Bakalářská práce je věnována tématu vhodné volby financování podnikatelských aktivit. Zde konkrétněji se budu zabývat vhodnou volbou realizace rekonstrukce pro ubytovnu a areál ubytovny. V teoretické části jsou popsány možnosti financování a možnosti analýzy situace v podniku. V praktické části se využije znalosti z teoretické k provedení analýz podniku, které slouží jako podklad pro návrhovou část, kde je zvolen nejvhodnější způsob.

KLÍČOVÁ SLOVA

Financování, SLEPT analýza, Porterova analýza, finanční analýza, SWOT analýza, interní zdroje, externí zdroje, bankovní úvěr

ABSTRACT

The bachelor's thesis is focused on the topic of the appropriate choice of financing business activities. Here, more specifically, I will deal with a suitable choice of reconstruction for the hostel and the hostel complex. The theoretical part describes the possibilities of financing and analysis of the situation in the company. In the analytical part, the knowledge from the theoretical will be used to perform analyzes of the company, which serves as a basis for the design part, where the most appropriate method is chosen.

KEYWORDS

Financing, SLEPT analysis, Porter analysis, financial analysis, SWOT analysis, internal sources, external sources, bank loan.

BIBLIOGRAFICKÁ CITACE

ALDIN, Mustafa. *Financování podnikatelských aktivit*. Brno, 2021. Dostupné také z: <https://www.vutbr.cz/studenti/zav-prace/detail/135361>. Bakalářská práce. Vysoké učení technické v Brně, Fakulta podnikatelská, Ústav ekonomiky. Vedoucí práce Tomáš Heralecký.

ČESTNÉ PROHLÁŠENÍ

Prohlašuji, že předložená bakalářská práce je původní a zpracovala jsem ji samostatně. Prohlašuji, že citace použitých pramenů je úplná, že jsem ve své práci neporušila autorská práva (ve smyslu Zákona č. 121/2000 Sb., o právu autorském a o právech souvisejících s právem autorským).

V Brně dne 16. května 2021

.....

podpis studenta

PODĚKOVÁNÍ

Tímto bych chtěl poděkovat svému vedoucímu bakalářské práce panu Ing. Tomáši Heraleckému, Ph.D. za jeho cenné rady a připomínky, které mi poskytl. Dále bych chtěl poděkovat jednateři společnosti INTERDOOS group s.r.o., Ing Bahaa Aldinovi, za jeho ochotu a pomoc při zpracování bakalářské práce.

OBSAH

ÚVOD	12
CÍLE PRÁCE, METODY A POSTUPY ZPRACOVÁNÍ	13
1 TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE	14
1.1 Financování podniku	14
1.1.1 Řízení financování v podniku	14
1.2 Druhy financování podniku	15
1.2.1 Interní financování	15
1.2.2 Externí zdroje financování	17
1.3 Podnikání právnických osob	20
1.3.1 Osobní společnosti	20
1.3.2 Kapitálové společnosti	22
1.4 Analýza vnějších prostředí	25
1.4.1 Analýza mikrookolí	25
1.4.2 Analýza makrookolí	27
1.5 SWOT analýza	29
1.6 Finanční analýza	30
1.7 Zdroje dat finanční analýzy	30
1.8 Metody elementární finanční analýzy	31
1.9 Analýza absolutních ukazatelů	32
1.9.1 Horizontální analýza	32
1.9.2 Vertikální analýza	32
1.10 Analýza rozdílových ukazatelů	33
1.10.1 Čistý pracovní kapitál	33
1.10.2 Čisté pohodové prostředky	33
1.11 Analýza poměrových ukazatelů	33

1.11.1	Ukazatele aktivity	34
1.11.2	Ukazatele rentability	36
1.11.3	Ukazatele zadluženosti	37
1.11.4	Ukazatele likvidity	38
2	ANALÝZA SOUČÁSNÉHO STAVU	39
2.1	Představení společnosti INTERDOOS group s.r.o.	39
2.1.1	Organizační struktura společnosti.....	40
2.2	Situační analýza	40
2.2.1	Porterova analýza pěti sil.....	40
2.2.2	SLEPT analýza	45
2.3	Finanční analýza.....	48
2.3.1	Horizontální analýza	49
2.3.2	Vertikální analýza	51
2.3.3	Analýza rozdílových ukazatelů.....	53
2.3.4	Poměrové ukazatele	54
2.4	SWOT analýza	57
3	VLASTNÍ NÁVRHY ŘEŠENÍ	60
3.1	Popis financovaného projektu	61
3.2	Financování pomocí vlastních zdrojů	62
3.3	Financování pomocí cizích zdrojů	62
3.3.1	Financování formou leasingu.....	63
3.3.2	Financování formou úvěru.....	63
3.4	Shrnutí nabídek a návrh řešení	70
	ZÁVĚR	73
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	75
	SEZNAM TABULEK	77

SEZNAM GRAFŮ	79
SEZNAM OBRÁZKŮ.....	80
SEZNAM VZORCŮ.....	81
PŘÍLOHY	82

ÚVOD

Financování podnikatelských aktivit je jedním z nejdůležitějších témat týkající se fungování ať už velkých firem či menších podniků. Pro správné, prosperující a dlouhodobé fungování podniku je třeba toto téma vzít v potaz a vynaložit s ním tou nejefektivnější a nejvýhodnější možnou cestou.

Dnešní konkurenční a neustále se měnící prostředí na trhu, které modernizuje a obměňuje svoje podmínky nutí právě tyto podniky k růstu a posunu vpřed. Díky těmto posunům jsou podniky nuceni realizovat nové investiční projekty. Zvolení a zrealizování právě té správné investice je jedním z nejdůležitějších faktorů k úspěšnému fungování podniku. Rozhodnutí o správné variantě investice je časově i finančně náročné a nachází se zde mnoho variant. Investice sice zpočátku nepřináší okamžitý výdělek, ale zajišťují nám zvýšení hodnoty podniku.

Pro zvolení ideálního financování podnikatelských aktivit, který slouží k zachování konkurenceschopnosti je třeba pochopit současný stav podniku. Mezi hlavní zdroje zajištění majetku patří cizí a vlastní kapitál. K optimálnímu výběru varianty je potřeba získat data z vnějšího a vnitřního prostředí firmy. Data se získávají pomocí mnoho metod situační analýzy. Příkladem je SWOT analýza nebo SLEPT analýza a z hlediska finanční analýzy se využívá mnoho ukazatelů díky, kterých se následně získá přehled, jakých parametrů dosahuje zkoumaný podnik.

Bakalářská práce je následně rozdělena do tří částí. První část je vyhrazena pouze na teoretickou část vyhrazené problematiky. Druhá část využívá znalosti z první k provedení analýzy současného stavu podniku a výsledné informace jsou předloženy v části návrhové.

CÍLE PRÁCE, METODY A POSTUPY ZPRACOVÁNÍ

Hlavním cílem mé bakalářské práce je návrh investičního projektu pro firmu INTERDOOS group s.r.o., která poskytuje ubytovací služby na základě účetních výkazů a dalších oblastí v podniku. Především se zaměřím na výběr nejvhodnějšího způsobu financování, která budou sloužit k rekonstrukci celého ubytovacího zařízení. K dosažení hlavního cíle je třeba zmapovat jednotlivé možnosti financování podniku, jeho shrnutí v teoretické části a následně představení společnosti ÍNTERDOOS group s.r.o. Nadále je zapotřebí provést finanční analýzu současného stavu podniku. Jako poslední krok je potřeba analyzovat podnik z vnějšího a vnitřního hlediska a následně ještě provést SWOT analýzu.

Práce je složena z části teoretické, analytické a z části návrhové. V teoretické části se zaměřím na poznatky, které mi pomůžou k vyhotovení financování podniku a jeho jednotlivé druhy financování. Následovat budou informace o právních formách podniku. Dále se zaměřím na strategické analyzování. Budu se zde zaměřovat na analýzu vnějšího prostředí podniku, kde se zaměřím na analýzu mikro a makrookolí. Pro zanalyzování silných, slabých stránek, příležitostí a hrozeb využiji analýzu SWOT. Následně zahrnu informace týkající se finanční analýzy podniku, kde bude obsaženo více druhů ukazatelů, které budou sloužit k vyhodnocení finanční situace podniku.

V části analytické představím společnost a její strukturu. Následně budu aplikovat získané znalosti z předchozí části a získám jednotlivé výsledky analýz. Začnu analýzou vnějšího makro a mikrookolí pomocí analýzy SLEPT a pomocí Porterovy analýzy pěti sil. Informace ohledně hospodářské činnosti podniku získám pomocí ukazatelů finanční analýzy. Na závěr analytické části poté analyzuji silné, slabé stránky, příležitosti a hrozby podniku pomocí SWOT analýzy. V části návrhové již předvedu popis financovaného projektu a předvedu možnosti financování pomocí cizích a vlastních zdrojů. Následně navrhnu výsledek nejefektivnější varianty financování projektu, pomocí získaných dat o současné situaci podniku a předvedu je podniku k uskutečnění investičního záměru.

1 TEORETICKÁ VÝCHODISKA PRÁCE

V části teoretické bakalářské práce se zaměřím na souvislosti, které budu následně v bakalářské práci využívat. Bude zde popis několika možných zdrojů financování, popis situační analýzy a popis finanční analýzy.

1.1 Financování podniku

Jako financování podniku můžeme označovat činnost, kde získáváme nebo obstaráváme finanční zdroje ve všech formách a následně je využíváme k úhradě výdajů sloužící k činnosti podniku. V posledních letech se hlavní složkou podniku stává řízení financování, která má za cíl zachovat růst tržní hodnoty podniku, průběžné likvidity podniku a průběžné platební schopnosti (1).

1.1.1 Řízení financování v podniku

Finanční management, který je v podniku má plnit při hospodaření podniku čtyři důležité úkoly.

Řadí se zde:

- Úkol získat kapitál neboli peníze, fondy pro podnik a jeho mimořádné i běžné potřeby, nadále rozhodovat o jejich přerozdělení ve strukturách a dalších jejich změnách.
- Úkol určení umístění kapitálu (zda bude umístěn například k dlouhodobému nehmotnému majetku, dlouhodobému hmotnému majetku nebo dlouhodobému finančnímu majetku).
- Úkol rozhodování rozdělení zisku, tento úkol se především týká akciových společností. Řeší se zde například pokud se má zisk reinvestovat nebo vyplatit.
- Úkol řídit, kontrolovat, plánovat a analyzovat všechny hospodářské činnosti v podniku tak aby nebyl ztrátový nebo v platebně neschopný (1).

V menších podnicích se o toto financování stará ve většině případů sám majitel. Ve větších firmách se o tyto úkoly stará účetní a ve velkých firmách ředitel, který má pod sebou tým finančních manažerů.

Nadále musíme podotknout, že čas a riziko jsou dvěma faktory, které ovlivňují financování a finanční řízení:

- Časový faktor se vyznačuje tím, že budoucí tok peněz ovlivňuje dnešní rozhodnutí, spočívá v nesouladu časových příčin (1).
„Např. zavedení nového výrobku vyvolá náklady, které dočasně sníží rentabilitu vlastního kapitálu ROE, na což je třeba dávat pozor při hodnocení finanční výkonnosti pomocí tohoto ukazatele.“ (1, str .331)
- Rizikový faktor může vznikat ze dvou druhů příčin, a to z vnitřních nebo vnějších příčin. Mezi vnější můžeme zařadit například teď probíhající pandemii Covid-19, inflaci, nebo hospodářskou krizi. Mezi vnitřní řadíme *„příčiny samotného podniku, jako je chybný odhad poptávky nebo chybné zaměření investice.“ (1, str. 331)*

1.2 Druhy financování podniku

Ke každému podnikání je potřeba uskutečnění vlastní podnikatelské činnosti pomocí nezbytných prostředků. K jejich dosažení potřebujeme určité zdroje financování (2).

Financování podniku se rozděluje na tři druhy: financování vlastním kapitálem, vnějším kapitálem což spadá pod externím financováním a samofinancováním, které spadá pod interním financováním (3).

1.2.1 Interní financování

Pod interním financováním si představíme financování, která vznikají vlastní činností podniku což označujeme jako samofinancování. Pro podnik je to jedna z hlavních možností, jak navýšit hodnotu majetku. Samofinancování snižuje další vydávání úvěrů a akcií. Zpevňuje finanční situaci podniku a tímto snižuje závislost na věřitelích. Do interního financování se řadí nerozdělený zisk, odpisy, a výnosy z prodeje majetku (3).

1.2.1.1 Odpisy

Pomocí odpisů se uskutečňuje rozvrhování pořizovací ceny dlouhodobého majetku.
„Odpisy můžeme definovat jako část ceny dlouhodobého hmotného a nehmotného

majetku, která se v průběhu jeho životnosti systematickým způsobem zahrnuje do provozních nákladů podniku, vynaložených za určité období. “ (4, str. 315)

Odpisy zachytíme v podniku ve výsledovce. Představují interně generované zdroje z hlediska finančního (4).

1.2.1.2 Nerozdělený zisk

Nerozdělený zisk je druhým kvantitativně nejvýznamnějším interním zdrojem financování. Někdy také označován jako „zadržovaný zisk“. Můžeme ji označit jako za část zisku po zdanění, která není využita na tvorbu fondů ze zisku či na výplatu dividend.

Často se rozlišuje nerozdělený zisk minulých let a nerozdělený zisk běžného roku. Jeho přehled bývá doplňkovým dokumentem k výkazu zisku a ztrát. (4,5)

„nerozdělený zisk začátkem roku

+ zisk po zdanění běžného roku

- výplata dividend, ev. tvorba fondů ze zisku

nerozdělený zisk koncem roku“ (5, str. 169)

Tento nerozdělený zisk je někdy považován za nejlevnější zdroj, což se často považuje za špatnou úvahu.

1.2.1.3 Rezervní fondy

Tvorba rezervních fondů podniku nepřímo ovlivňuje výši nerozděleného zisku. Rezervní fondy se řadí k vlastnímu kapitálu podniku. *„Představují část zisku podniku, kterou si podnik ponechává jako ochranu proti různým rizikům. Pokud je podnik nemusí použít na financování předem určených potřeb, mohou být dočasně do určité míry využity jako interní zdroj financování rozvoje. “ (4, str. 330)*

Dva druhy rezervních fondů se vytváří v akciových společnostech: povinné a dobrovolné.

Povinné rezervní fondy jsou tvořeny zákonem. Tímto jsou zájmy akcionářů pod ochranou státu, když podstupují riziku při vkládání kapitálu do akcií. Vedle fondů ze zákona se zde vyskytují rezervní fondy ze statutu akciových společností. Dobrovolné rezervní fondy jsou vytvořeny na základě rozhodnutí podniku. Ve finančním řízení je jejich mobilita

omezena, protože jsou zde přesně vymezené účely. Účelem jsou většinou mimořádné, speciální ztráty nebo slouží k nákupu podílů a akcií v jiných subjektech.

Nadále existují vedle rezervních fondů také rezervy, které se odlišují tvorbou a užší účelovostí využití. V bilanci jsou označeny jako ostatní nebo cizí kapitál. Jejich výše a využití jsou stanoveny v rezervních zákonech, o všech ostatních rezervách si rozhoduje podnik sám. V daňových zákonech není zohledněna jejich výše. (4)

1.2.2 Externí zdroje financování

Externí zdroje financování jsou mnohem pestřejší, co se týče rozmanitosti. K financování dlouhodobého majetku využívají objemově zpravidla méně zdrojů sloužících k financování. Externí zdroje mohou být tvořeny dvěma způsoby, a to vlastním kapitálem, kde spadají akcie (emitované, prioritní a kmenové) nebo cizím kapitálem, kde se řadí emitované obligace či úvěry. Kapitál zde přichází mimo podnik, kde hlavními zdroji jsou vklady a podíly zakladatelů, spoluvlastníků a vlastníků. Z cizích zdrojů máme financování pomocí obligací a půjček (3,4).

Díky externímu financování podnik přesněji reaguje na změny v podobě podnikového majetku v souvislosti s tím, jaká je zrovna situace na trhu. Při zakládání podniku napomáhá k rychlejší a efektivnější tvorbě podnikového kapitálu. (15)

Externí zdroje financování s sebou přináší i problémy. Počet věřitelů či společníků se rozšiřuje a oni všichni právě ovlivňují kontrolu nad rozhodováním a činností podniku. Ať už formou cenných papírů nebo úrokových nákladů zde dochází ke zvyšování nákladů v podniku. Aby mohl podnik splácet závazky tak se také navyšují nároky na udržení likvidity (5).

1.2.2.1 Podnikatelské úvěry

V mnoha zemích se využívá k návratnosti podnikových investic střednědobé a dlouhodobé úvěry. Je prováděna formou dlouhodobých dluhů, kde vzniká smlouva mezi dlužníkem nebo věřitelem. Realizují se konkrétní dohodou s komerčními bankami. Často se tyto formy dlouhodobých dluhů označují jako finanční úvěry. Nejčastější formou jsou termínové půjčky. Jsou to půjčky sloužící k rozšíření fixního majetku, a proto jsou považovány za investiční úvěry. Tímto způsobem mohou získat zdroje i podniky, které si

nemůžou dovolit upisovat obligace, protože by se na peněžním trhu těžce přemísťovaly. V úvěrových smlouvách se pak přihlíží na individuální podmínky podniku.

Ve lhůtě 1 až 5 let se pohybují terminované střednědobé úvěry. Tyto úvěry poskytují nejvíce obchodní banky. Dlouhodobé úvěry jsou úvěry s delší splatností a na tyto úvěry se zaměřují často pojišťovny či penzijní fondy (4,5).

Podnik může získat dlouhodobý úvěr dvěma způsoby:

- Formou bankovního úvěru, který je poskytován komerčními bankami formou peněz. Dále tento typ úvěru poskytují penzijní fondy či pojišťovací společnosti.
- Formou dodavatelského úvěru. Podobou dodávek určitých typů fixního majetku dodavatelem odběrateli.

Následně je třeba zahrnout k dlouhodobým úvěrům dlouhodobé přijaté zálohy od odběratelů a vydané dlouhodobé směnky. Všechny návratné dlouhodobé zdroje jsou zahrnovány do dvou skupin:

- Bankovní dlouhodobé úvěry.
- Dlouhodobé směnky, závazky, přijaté zálohy, emitované dluhopisy (4).

1.2.2.2 Obligace

Obligace se řadí často jako druhý významný zdroj externího financování. Přirozeně to jsou obligace, které jsou emitované podnikem. Součástí finančního majetku podniku jsou nakoupené obligace. Vyjadřuje závazek dlužníka vůči majiteli skrze cenný papír. Jedná se o úvěrový cenný papír, který je dlouhodobý. Vyznačuje se určitými znaky:

- Úrokem, který je předem stanoven.
- Určitá doba splatnosti.
- V rozhodování podniku se věřitel nepodílí (5).

Z hlediska financování jsou výhody obligací:

- Pevně stanovený úrok.
- Dividenda kmenových i prioritních akcií jsou vyšší než placené úroky z obligací.
- Při vyšším využití obligací akcionáři neztrácí kontrolu nad činností podniku.
- Úrok z obligace je pro účely daně ze zisku plně odpočitatelný.
- Pružností při tvorbě finanční struktury.

Nevýhody z hlediska financování:

- Nutnost pevných splátek, zejména při kolísání zisku.
- Emisní náklady.
- Vysoká rizikovost při změnách podmínek, za kterých jsou emitovány obligace, s ohledem splacení na dlouhou dobu.
- Zvyšování rizika finančního, což do určité míry zadluženosti znamená podstatné zvýšení nákladů na pořízení kapitálu.

Podnik může intenzivně využívat obligace tehdy pokud má relativně stabilní tržby nebo v důsledku rostoucí prodejní ceny nebo, předpokládá jejich růst důsledkem věčných příčin (5).

1.2.2.3 Leasing

Leasing je novější formou externího financování cizím kapitálem. Zde leasingové společnosti pronajímají automobily výrobní zařízení, stroje nebo také letadla. Existují dva druhy leasingu (3).

Finanční leasing

Z hlediska financování je finanční leasing, také se někdy používá neobvyklý termín kapitálový leasing, jedním z významnějších pro financování podniku. Zde je typické, že se většinou jedná o pronájem, který je z časového hlediska dlouhodobý. Minimální doba trvání je stanovena daňovými zákony. Za normálních podmínek nemůže být leasingová smlouva vypověditelná. Vedle finanční služby zde nejsou poskytnuty jiné služby ze strany pronajímatele. Nájemce má následně na starost údržbu, servis a opravu. Existuje zde více druhů leasingu. Řadí se zde: leverage leasing, přímý a nepřímý finanční leasing (4).

„Finanční leasing, ve kterém je nájemní smlouva nevypověditelná, riziko spočívá nájemci, do jehož vlastnictví po skončení nájmu předmět většinou za symbolickou cenu přechází.“ (3, str. 275)

Operativní leasing

Operativní leasing neboli provozní je nájemní smlouva tradiční, která se vyznačuje tím, že předmět zůstává ve vlastnictví leasingové společnosti po skončení nájemní doby. Obvykle se jedná o krátkodobý pronájem. Délka leasingu nemá žádné omezení či limity.

Nejčastěji je využíván k pronájmu osobních automobilů, kopírovacích strojů počítačů apod (4).

1.3 Podnikání právnických osob

Pro správné fungování musí být v obchodním rejstříku zapsány všechny typy právnických osob. Následující právnické osoby jsou definovány podle obchodního zákoníku:

- Osobní společnosti.
- Kapitálové společnosti.
- Družstva (6).

1.3.1 Osobní společnosti

U osobní společnosti je zpravidla neomezené ručení společníků za závazky společnosti a předpokládá se osobní účast podnikatele na řízení společnosti, zde se řadí:

- Veřejná obchodní společnost nebo v. o. s.
- Komanditní společnost nebo k. s.

Veřejná obchodní společnost

Jedná se o osobní společnost, kde minimálně dvě osoby podnikají pod jednou firmou. Ručí společně nerozdílně celým svým majetkem a za závazky celé společnosti. Je to druhá nejčastější forma podnikání malých a středních firem hned po společnosti s ručením omezeným. Právnická i fyzická osoba se může stát společníkem. Bez ohledu na předmět podnikání společnosti musí fyzická osoba splňovat všeobecné podmínky provozování živnosti. Nemůže mít stanoveny překážky v provozování živnosti. Zisk se dělí rovným dílem mezi všechny společníky. Všichni společníci jsou statutárním orgánem, lze stanovit jinak ve společenské smlouvě (6).

Tabulka 1: Veřejná obchodní společnost
(Zdroj vlastní zpracování dle 6, str 72-73)

Výhody	Nevýhody
<ul style="list-style-type: none"> Počáteční kapitál není nutný Neomezené ručení společníků garantuje prestižní image společnosti Jednoduché vystoupení společníka ze společnosti Přijatelný přístup k cizímu kapitálu Zisk je celý rozdělen mezi společníky a zdaněn daní z příjmu FO 	<ul style="list-style-type: none"> Možná osobní rizika způsobena neomezeným ručením společníků Vznik konfliktu při řízení společnosti z důvodu vysokého osobního rizika Minimálně dva společníci Platí zákaz konkurence pro společníky společnost může být založena pouze za účelem podnikání problémy při zániku společníka značné odvody na pojistné sociálního pojištění a na daň z příjmů FO v případě vysokých zisků

Komanditní společnost

Jedná se o smíšený typ osobní společnosti, kde „*jeden nebo více společníků ručí za závazky společnosti do výše svého nesplaceného vkladu (komanditisté) a jeden nebo více společníků celým svým majetkem (komplementáři).*“ (6, str. 73)

Osoba, která splňuje podmínky provozování živnosti a není zde žádná překážka provozování činnosti bez ohledu na předmět podnikání se může stát komplementářem. Komanditista ručí za závazky společnosti jako komplementář obsahuje-li název společnosti jeho jméno. Pro kapitálově slabšího podnikatele se zajímavým know-how může být komanditní společnost tou vhodnou formou pro podnikání a také pro investora hledající vhodnou investiční příležitost (6).

Tabulka 2: Komanditní společnost
(Zdroj vlastní zpracování dle. 6, str. 73)

Výhody	Nevýhody
<ul style="list-style-type: none"> • stačí počáteční vklad 5000 Kč, není nutný velký počáteční kapitál • neplatí zákaz konkurence pro komanditisty • podle podmínek společenské smlouvy se dělí zisk • komanditista má právo nahlížet do účetních knih a ke kontrole účetní závěrky zmocnit auditora • mezi komplementáře a komanditisty se dělí zisk podle společenské smlouvy. Zisk komanditistů je zdaněn z daní příjmů PO poté srážkovou daní, nepodléhá odvodům na zdravotní a sociální pojištění • společnost se může změnit bez likvidace na veřejnou obchodní společnost za určitých podmínek 	<ul style="list-style-type: none"> • vznik administrativně náročnější • neomezené ručení komplementářů • každý nese jinou míru rizika, možnost vznik rozporů mezi komanditisty a komplementáři • nutný souhlas komanditistů a komplementářů ke změně společenské smlouvy

1.3.2 Kapitálové společnosti

Povinnost společníků je pouze vnést vklad, jejich ručení za závazky společnosti je buď omezené nebo žádné. Kapitálové společnosti jsou:

- Společnost s ručením omezeným nebo s. r. o.
- Akciová společnost a. s.

Společnost s ručením omezeným

Z hlediska podnikání právnických osob se jedná o nejrozšířenější formu. Vklady společníků vytváří základní kapitál společnosti. Dokud není splacení vkladů v plné výši

společníky realizováno a zapsáno v obchodním rejstříku tak společnost ručí za závazky společnosti ve výši nesplacených vkladů. Za porušení závazků společnost odpovídá celým svým majetkem. Společnost může být založena jednou osobou a může v ní být maximálně 50 společníků. Společnost s jediným společníkem nemůže být jediným společníkem jiné společnosti s ručením omezeným nebo být jediným zakladatelem. Nanejvýš ve třech společnostech s ručením omezeným může být fyzická osoba společníkem. Alespoň 200 tisíc Kč musí činit výše základního kapitálu, přičemž minimální výše jednoho společníka je 20 tisíc Kč. Musí být vytvořen rezervní fond. Společenská smlouva je základním dokumentem. Valná hromada je nejvyšším orgánem společnosti, statutárním orgánem jsou jednatele jmenováni valnou hromadou. Jednatelům náleží veškeré obchodní vedení. Stanovení dozorčí rady lze na základě ustanovení společenské smlouvy (6).

Tabulka 3: Společnost s ručením omezeným
(Zdroj: vlastní zpracování dle 6, str. 74)

Výhody	Nevýhody
<ul style="list-style-type: none"> • Omezené ručení společníků • Pro jednatele platí zákaz konkurence, pro společníky ho lze rozšířit společenskou smlouvou • Není nutný souhlas všech společníků pro přijetí velké části rozhodnutí • I nepeněžitý vklad lze vložit do společnosti • Vklad lze splatit ve lhůtě pěti let, je-li pouze jeden společník, musí být celý základní kapitál před zápisem do obchodního rejstříku • Ustanovení kontrolního orgánu - dozorčí rady 	<ul style="list-style-type: none"> • Nutný počáteční kapitál • Náročnější založení a chod společnosti z hlediska administrativy • Méně důvěryhodná z hlediska obchodních partnerů • Zisk společnosti je zdaněn z daní příjmu PO, vyplacené podíly jsou zdaněny srážkovou daní

Akciová společnost

Společnost, která je považována za jednu nejstarších kapitálových právních forem. Mezi malými a středními firmami se nevyskytuje, a to z důvodu své administrativní, a zejména kapitálové náročnosti. Základní kapitál je rozvržen na určitý počet akcií o stanovené hodnotě. Za porušení svých závazků odpovídá společnost celým svým majetkem. Za závazky společnosti akcionář neručí. „Společnost může být založena jednou právnickou osobou, jinak dvěma nebo více zakladateli.“ (6, str. 74)

Základní kapitál společnosti musí činit alespoň 2 mil. Kč bez veřejné nabídky. S veřejnou nabídkou alespoň 20 mil. Kč. Stanovy jsou základním dokumentem společnosti. Valná hromada je nejvyšším orgánem společnosti, představenstvo je statutárním orgánem společnosti, jehož členy volí a odvolává valná hromada (6).

Tabulka 4: Akciová společnost

(zdroj: vlastní zpracování: 6, str. 75)

Výhody	Nevýhody
<ul style="list-style-type: none">• Za závazky neručí akcionáři• Dobře vnímaná obchodními partnery• Dobrý přístup ke kapitálu• Pojistnému sociálního pojištění nepodléhají vyplacené dividendy	<ul style="list-style-type: none">• Vysoký základní kapitál• Omezující a komplikovaná právní úprava• Náročné řízení a založení společnosti• Založení jednou FO nelze• Ověření účetní uzávěrky auditorem• Komplikovaná daňová úprava příjmů z převádění akcií• Povinné sestavení výroční zprávy• Povinné zveřejnění údajů z účetní uzávěrky

1.4 Analýza vnějších prostředí

Cílem externí analýzy je najít příležitost a ohrožení v okolí podniku. Díky těmto strategiím se pak dosáhne ideální příležitosti a cesty v podnikání. Okolí podniku je v externí analýze rozděleno na mikrookolí, které je představováno odvětvím známé jako podnikatelské prostředí, a makrookolí, které je společné skrze všechna odvětví, pro všechna mikrookolí vytváří společné prostředí. Mikrookolí se zaměřuje především na substituty, potenciální konkurenty, zákazníky, konkurenty a dodavatele. Zatímco makrookolí se zaměřuje na technologie, demografie, sociální politiku, legislativu, světa a makroekonomiku (7,16).

1.4.1 Analýza mikrookolí

V analýze mikrookolí mají za úkol manažeři analyzovat konkurenční prostředí díky, kterému odhalí ohrožení podniku, která jsou potřebná k využití ve strategii, resp. Jejich negativní vliv omezit.

1.4.1.1 Porterova analýza pěti sil

E. Porterem vytvořil Porterovu analýzu, která napomáhá podnikatelům uskutečnit analýzu mikrookolí. Model se zaměřuje na analýzu:

- Smluvní síly dodavatelů.
- Smluvní síly kupujících.
- Rivality mezi podniky.
- Rizika vstupu konkurentů.
- Hrozby substitučních výrobků.



Obr. 1: Porterův model pěti sil
(zdroj: 7, str. 18)

Potenciální konkurenti

Podnik se stane potenciálním konkurentem, pokud v současné době nekonkuruje v mikrookolí, ale má prostředky se konkurentem stát, pokud se rozhodne. Existuje řada faktorů, která brání podniku se prosadit mikrookolí a tyto faktory závisí na výši bariér vstupu na trh. Potenciální konkurenti musí vynaložit více nákladů, pokud se výše bariér zvyšuje. Rozlišují se zde tři základní zdroje vstupu bariér. Mezi ně se řadí:

- Míra hospodárnosti.
- Oddanost zákazníků.
- Absolutní nákladové výhody (7).

Rivalita mezi podniky

Druhou silou je rozsah rivality, který se vyskytuje mezi podniky v mikrookolí. Podniky mají příležitost zvýšit ceny a dosáhnout většího zisku, jestliže je tato konkurenční síla slabá. K cenové konkurenci dochází je-li tato síla velká. Rivalita mezi podniky může být zesílena vznikem cenové války v mikrookolí. Při vytvoření silných rivalit mezi podniky mikrookolí také vzniká velká hrozba pro ziskovost. Rozsah rivality je funkcí tří faktorů:

- Poptávkové podmínky.
- Struktury mikrookolí.
- Výše výstupních bariér (7).

Smluvní síla kupujících

Třetí silou z pěti je síla kupujících. Když se potlačují ceny dolů nebo se vyžaduje lepší servis a vyšší kvalitu, tak kupující se může stát hrozbou. Tento jev zvyšuje výrobní náklady. Podnik má příležitost zvýšit ceny a získat vyšší zisk, pokud se vyskytují slabí kupující. Kupující má větší sílu za určitých podmínek:

- Pokud se mikrookolí skládá z řad menších podniků zde získává dominantní pozici kupující.
- Pokud se nakupuje ve velkém množství což díky kupní síle působí na snížení cen.
- Když si kupující mohou vybírat mezi podniky, a tak způsobují, že si podniky stojí proti sobě.
- Jestli je proveditelné možnost nakoupit najednou z více podniků najednou (7).

Smluvní síla dodavatelů

Čtvrtou silou je síla dodavatelů. Dodavatelé mohou zvýšit cenu a podnik toto navýšení musí zaplatit nebo přistoupit na nižší kvalitu, tímto dodavatelé mohou působit jako hrozba. Obojí možnosti vedou k poklesu zisku pro podnik. Podnik dostane možnost snížit cenu a požadovat vyšší kvalitu, pokud jsou dodavatelé slabí. Podnik tedy závisí na schopnostech dodavatelů (7).

Hrozba substitučních výrobků

Poslední částí je síla substitučních výrobků. Pokud se vyskytnou substituční produkty vytváří se tím konkurenční hrozba limitující cenu. Tím se i limituje ziskovost podniku. Naopak podniky mají příležitost zvýšit ceny a tím i výsledný zisk, pokud se vyskytuje v makrookolí málo blízkých substitutů (7).

1.4.2 Analýza makrookolí

Podnik se pohybuje v rámci technologického, politického, sociálního a ekonomického což jako celek představuje makrookolí. Významné působení na efektivnost a úspěšnost podniku je podmíněno vlivy, jako je politická stabilita, inflace, omezení dovozu surovin, demografický pohyb obyvatelstva či revoluční inovace v technologii (8).

1.4.2.1 SLEPT analýza

Analýza SLEPT se především zaměřuje na odhalení budoucího vývoje vnějšího prostředí podniku, které by mohli představovat příležitosti či hrozbu. V překladu SLEPT představuje analýzu širšího vnějšího prostředí. SLEPT je tvořen z prvních slov anglických slov označující oblasti okolí, kterým by podnik měl věnovat pozornost:

- **S**ocial – sociální faktory.
- **L**egal – právní faktory.
- **E**conomic – ekonomické faktory.
- **P**olitical – politické faktory.
- **T**echnological – technologické faktory.

Někdy je také nazývána jako PEST analýza. Jedná se o podobnou logiku analyzování. PEST analýza ale nezahrnuje právní faktor jako samostatný a je sjednocován s politickým

faktorem. Vyskytují se i akronymy jako STEP či PESTL, ale vždy se jedná o analýzu širšího vnějšího prostředí (9,10).

Tabulka 5: SLEPT analýza

(Zdroj: vlastní zpracování: 10, str. 179-180)

Sociální faktor	<ul style="list-style-type: none"> • Demografické charakteristiky • Makroekonomická charakteristika trhu práce • Sociálně-kulturní aspekty • Dostupnost pracovní síly
Legislativní faktor	<ul style="list-style-type: none"> • Existence zákonných norem • Chybějící legislativa
Ekonomický faktor	<ul style="list-style-type: none"> • Hodnocení makroekonomické situace • Přístup k finančním zdrojům • Daňové faktory
Politický faktor	<ul style="list-style-type: none"> • Hodnocení politické stability • Politický postoj • Hodnocení externích vztahů • Politický vliv různých skupin
Technologický faktor	<ul style="list-style-type: none"> • Podpora vlády v určitých oblastech výzkumu • Výše výdajů na výzkum • Vynálezy a objevy • Rychlost realizace technologií • Obecná technologická úroveň • Rychlost morálního zastarání

1.5 SWOT analýza

Jedná se o analýzu, která je jednoduchým nástrojem a koncepčním nástrojem pro systematickou analýzu. Probíhá zde konfrontace mezi schopnostmi podniku se změnami a vnitřními zdroji. Závěry z předchozích analýz jsou využívána ve SWOT analýze pomocí, kterých se identifikují hlavní silné a slabé stránky a srovnává je spolu s příležitostmi a hrozbami. Ve SWOT analýze se rozlišuje vnitřní situace podniku, zde se řadí silné a slabé stránky a vnější okolí, kde spadá riziko a příležitosti. Z tohoto vyplývá omezení ve SWOT analýze vyvolané odlišením silných stránek od slabých a příležitosti od hrozeb. Cílem SWOT analýzy je poskytnout především ideu hluboce strukturované analýzy, které poskytují užitečné poznatky podniku. V žádném případě se nejedná pouze o sepsání seznamu silných a slabých stránek, příležitostí a hrozeb (8).

SWOT analýza se pro přehlednost zpracovává do tabulky rozdělené na čtyři kvadranty:

- Strengths – silné stránky.
- Weaknesses – slabé stránky.
- Opportunities – příležitosti.
- Threats – hrozby. (9)

SWOT-analýza		Interní analýza	
		Silné stránky	Slabé stránky
Externí analýza	Příležitosti	<i>S-O-Strategie:</i> Vývoj nových metod, které jsou vhodné pro rozvoj silných stránek společnosti (projektu).	<i>W-O-Strategie:</i> Odstranění slabin pro vznik nových příležitostí.
	Hrozby	<i>S-T-Strategie:</i> Použití silných stránek pro zamezení hrozeb.	<i>W-T-Strategie:</i> Vývoj strategií, díky nimž je možné omezit hrozby, ohrožující naše slabé stránky.

Obr. 2: schéma SWOT analýzy
(Zdroj: 22)

1.6 Finanční analýza

Finanční analýza je využívána v podniku ke zhodnocení komplexní finanční situace. Odhaluje je ziskovost podniku, vhodnost kapitálové struktury, efektivní využití aktiv, včasné splacení závazků a mnoho dalších významných skutečností. Manažeři mohou rozhodovat správně díky průběžné znalosti finanční situaci firem. Slouží také k rozhodování při zisku finančních zdrojů, stanovení finanční struktury a alokaci peněžních prostředků nebo rozdělení zisku. Znalost situace je nezbytná ve vztahu k minulosti, a především pro prognózu budoucího vývoje (11).

Cílem finanční analýzy je především:

- Analýza dosavadního vývoje.
- Komparace výsledků analýzy v prostoru.
- Posouzení vlivu vnějších a vnitřních prostředků.
- Analýza vztahů mezi ukazateli.
- Informace pro rozhodování v budoucnosti.
- Analýza výběru vhodné varianty a budoucího vývoje.
- Interpretace výsledků včetně návrhů (12).

1.7 Zdroje dat finanční analýzy

K vytvoření východiska pro kvalitní zpracování a dosažení relevantních výsledku, potřebujeme zpracovávat získaná data z finanční analýzy. Účetní výkaz podniku je základním zdrojem dat pro zpracování finanční analýzy. Obsahuje výkaz zisku a ztrát, rozvahu, přehled o cash flow, přílohu účetní závěrky a přehled o vlastním kapitálu. Výroční zpráva také obsahuje řadu cenných informací. Čerpat informace jde také od vedení podniku, pracovníků či auditorů, poptávky, z firemní statistiky produkce, ekonomických statistik, které musí být oficiální nebo různá nezávislá hodnocení a prognózy. Pokud společnost nevydává výroční zprávu, účetní závěrku můžeme získat např. na oficiálním serveru Justice.cz, které je spravováno ministerstvem spravedlnosti České republiky. Informace ze zahraničních firem lze získat z webových stránek, které své služby často nabízí i zdarma (11).

1.8 Metody elementární finanční analýzy

Metody a postupy, které byli využívány při zpracování finanční analýzy se standardizovaly v průběhu vývoje. Mezi nejčastěji využívané metody elementární finanční analýzy řadíme: (12,13)

1. Analýza absolutních ukazatelů

- Horizontální analýza.
- Vertikální analýza.

2. Analýza rozdílových a tokových ukazatelů

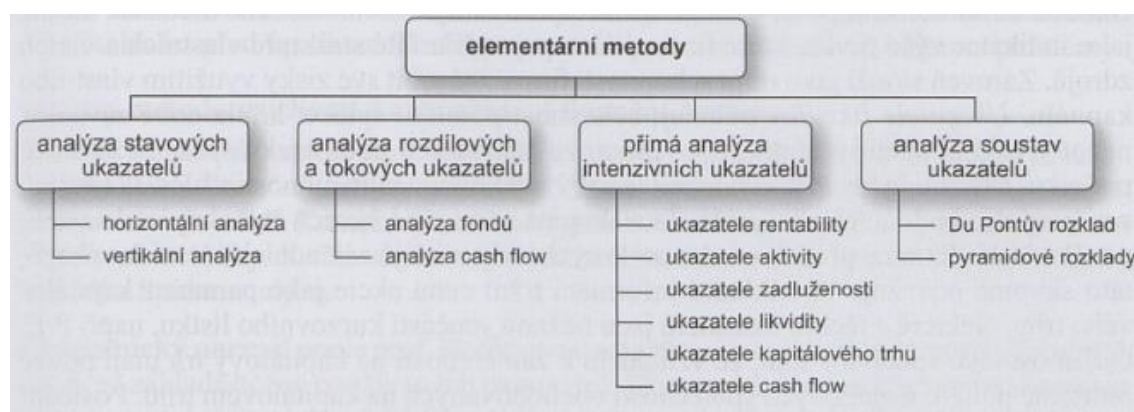
- Analýza fondů.
- Analýza cash flow.

3. Analýza poměrových ukazatelů

- Ukazatele aktivity.
- Ukazatele likvidity.
- Ukazatele rentability.
- Ukazatele zadluženosti.
- Ukazatele cash flow.
- Ukazatele kapitálového trhu.

4. Analýza soustav ukazatelů

- Du Pontův rozklad.
- Pyramidové rozklady. (13)



Obr. 3: Elementární metody finanční analýzy
(Zdroj: 13, str. 47)

1.9 Analýza absolutních ukazatelů

Tyto ukazatele se zejména využívají k analýze vývojových trendů. Zde se rovnává vývoj v časových řadách což představuje horizontální analýzu a k rozboru komponent z procentního hlediska. Jednotlivé položky se se procentním podílem což představuje vertikální analýzu (11).

1.9.1 Horizontální analýza

Jedná se o nejjednodušší a nejčastěji užívanou metodu, která zobrazuje hospodářskou situaci ve společnosti. Přejímá data napřímo a jsou získávána z účetních výkazů nejčastěji nebo výročních zpráv. Vedle změn v absolutním čase se také sledují změny relativní. Změny položek se sledují po řádcích, horizontálně a díky tomu nese název horizontální analýza (12, 13).

absolutní změna = ukazatel v běžném období – ukazatel v předchozím období

Vzorec 1: Absolutní změna
(Zdroj: 12)

$$\text{relativní změna v \%} = \frac{\text{běžné období} - \text{předchozí období}}{\text{předchozí období}} * 100$$

Vzorec 2: Relativní změna
(Zdroj: 12)

1.9.2 Vertikální analýza

Při vertikální analýze se posuzuje struktura aktiv a pasiv, posuzují se zde jednotlivé komponenty majetku. díky struktuře aktiv a pasiv rozpoznáme obchodní aktivitu podniku odkud čerpala zdroje a složení hospodářských prostředků. Označení získala díky tomu, že se při vyjádření v komponentů v procentech postupuje od shora dolů v jednotlivých letech. Z celkových aktiv rozvahy a výkazu zisk a ztrát se berou všechny procentní vyjádření (12).

$$\text{relativní změna} = \frac{\text{vybraná položka}}{\text{bilanční suma}} * 100$$

Vzorec 3: Relativní změna
(Zdroj: 12)

1.10 Analýza rozdílových ukazatelů

Rozdílové ukazatele, které jsou označovány jako fondy finančních prostředků, slouží především k analýze a řízení finanční situace podniku, zejména jejich likvidit. Fond je jakési shrnutí stavových ukazatelů, které vyjadřují aktiva nebo pasiva. Rozdíl mezi souhrnem některých položek krátkodobých pasiv a aktiv tzv. čistý fond (12).

1.10.1 Čistý pracovní kapitál

Řadí se k nejčastěji užívaným ukazatelem, který má významný vliv na platební schopnost podniku. Podnik potřebuje určitou výši volného kapitálu, aby mohl být likvidní, tzn. přebytek krátkodobých likvidních aktiv nad cizími zdroji. Část oběžného majetku financována dlouhodobým kapitálem představuje čistý pracovní kapitál (11,12).

$$\text{čistý pracovní kapitál} = \text{oběžná aktiva} - \text{krátkodobé cizí zdroje}$$

Vzorec 4: ČPK
(Zdroj: 11)

1.10.2 Čisté pohodové prostředky

Ve splatných krátkodobých závazků určují okamžitou likviditu. Je to rozdíl mezi pohotovými peněžními prostředky a splatnými závazky. Jde o největší stupeň likvidity, pokud zahrneme do peněžních prostředků pouze hotovost a zůstatek na běžném účtu (11).

$$\text{ČPP} = \text{pohotové peněžní prostředky} - \text{okamžité splatné závazky}$$

Vzorec 5: ČPP
(Zdroj: 11)

1.11 Analýza poměrových ukazatelů

Poměrové ukazatele jsou základním nástrojem poměrových ukazatelů. Díky tomu, že umožňuje získat rychlou představu o finanční situaci v podniku je považována za jednu z nejoblíbenějších metod. Tato metoda dává do poměru položky rozvahy, výkazy zisku a ztrát nebo cash flow. Proto lze zkonstruovat velké množství ukazatelů. V praxi jsou, jsou ale osvědčené jen některé základní ukazatele. Jsou to ukazatelé likvidity, rentability, zadluženosti, aktivity a kapitálového trhu, případně další (11).

1.11.1 Ukazatele aktivity

Díky ukazatelům aktivity můžeme změřit schopnost podniku využít finanční prostředky určená k investování a vázanost složek kapitálu v jednotlivých aktiv a pasiv. Nejčastěji tyto ukazatele vyjadřují dobu obratu nebo počet obrátek zdrojů nebo aktiv. Zkoumá se zde vliv hospodaření s aktivy a její vliv na výnosnost a likviditu (13).

Obrat celkových aktiv

Bývá též označen jako vázanost celkového vloženého kapitálu. Jedná se zde o poměr tržeb k celkovému vloženému kapitálu (13).

$$\text{obrat celkových aktiv} = \frac{\text{roční tržby}}{\text{celkový vložený kapitál}}$$

Vzorec 6: Obrat aktiv
(Zdroj: 13)

Doba obratu aktiv

je odvozena od celkového obratu a vyjadřuje počet obrátek majetku ve dnech (13,14).

$$\text{doba obratu aktiv} = \frac{365}{\text{obratovost aktiv}}$$

Vzorec 7: Doba obratu aktiv
(Zdroj: 14)

Obrat zásob

Udává kolikrát je v průběhu roku každá položka prodána a znovu uskladněna. Také bývá označena jako ukazatel intenzity využití zásob. Slabinou je, že zatímco se zásoby se uvádí v nákladových cenách tak tržby odrážejí tržní hodnotu (12, 13).

$$\text{obrat zásob} = \frac{\text{tržby}}{\text{průměrný stav zásob}}$$

Vzorec 8: Obrat zásob
(Zdroj: 13)

Doba obratu zásob

Jedná se o odvozený ukazatel, který udává počet dnů, kdy jsou zásoby vázány k podniku do doby jejich prodeje (12).

$$doba\ obratu\ zásob = \frac{365}{obratovost\ zásob}$$

Vzorec 9: Doba obratu zásob
(Zdroj: 12)

Obrat pohledávek

Obrat pohledávek je vyjádřen poměrem tržeb k pohledávkám. Doplnkovým ukazatelem je doba obratu pohledávek. Vyjádřena 365 dní ku obratovosti pohledávek. Poukazuje dobu po, kterou je majetek podniku vázán formou pohledávek (13).

$$obrat\ pohledávek = \frac{tržby}{pohledávky}$$

Vzorec 10: Obrat pohledávek
(Zdroj: 13)

$$doba\ obratu\ pohledávek = \frac{365}{obratovost\ pohledávek}$$

Vzorec 11: Doba obratu pohledávek
(Zdroj: 13)

Obrat závazků

Obratovost závazků se řadí k poslednímu z této skupiny ukazatelů. Vyjadřuje poměr mezi tržbou a závazkem. Můžeme zde také vypočítat dobu obratu závazku, která je vyjádřena rovnicí 365 dní ku obratovosti závazků (13).

$$obrat\ závazků = \frac{tržba}{závazky}$$

Vzorec 12: Obrat závazků
(Zdroj: 13)

$$doba\ obratu\ závazků = \frac{365}{obratovost\ závazku}$$

Vzorec 13: Doba obratu závazků
(Zdroj: 13)

1.11.2 Ukazatele rentability

Jedná se o schopnost podniku dosahovat zisku a vytvářet nové zdroje za pomoci investovaného kapitálu. Vychází se nejčastěji ze dvou základních výkazů. Z výkazu zisku a ztrát a rozvahy. Jedná se o ukazatele, kde se v čitateli objevuje položka, která odpovídá výsledku hospodaření a ve jmenovateli určitý druh kapitálu. Slouží k hodnocení efektivnosti dané činnosti. Jsou zde tři kategorie zisku:

- EBIT.
- EAT.
- EBT (13).

Rentabilita celkového kapitálu (ROA)

Odráží se zde celková výnosnost kapitálu a je použitelný k měření souhrnné efektivnosti. Vyjadřuje celkovou efektivnost produkční sílu nebo také výdělečnou schopnost (13).

$$ROA = \frac{\text{zisk}}{\text{celkový vložený kapitál}}$$

Vzorec 14: ROA
(Zdroj: 13)

Rentabilita vlastního kapitálu (ROE)

Pomocí tohoto ukazatele se investoři dozvídají, zda je jejich rizikovostí investice náležitě reprodukován kapitál (13).

$$ROE = \frac{\text{zisk}}{\text{vlastní kapitál}}$$

Vzorec 15: ROE
(Zdroj: 13)

Rentabilita tržeb (ROS)

Jedna z dalších ukazatelů, které jsou běžně užívány. V čitateli se vyskytuje v různých podobách výsledek hospodaření a ve jmenovateli obsahuje tržby.

$$ROS = \frac{\text{zisk}}{\text{tržby}}$$

Vzorec 16: ROS
(Zdroj: 13)

1.11.3 Ukazatele zadluženosti

Je zřejmé, že podnik s vyšším zadlužeností nese vyšší rizika. Proto se vyskytuje tento ukazatel, který napomáhá indikovat výše rizika, který podnik nese při daném poměru. Díky tomu, že cizí kapitál je levnější, než vlastní tak je určitá výše zadlužení pro firmu užitečná. V tomto případě se jedná o takzvaný daňový štít. Investor zde podstupuje stupni rizika, která jsou ovlivněna cenou kapitálu (11).

Celková zadluženost

Větší bezpečnostní polštář proti ztrátám v případě likvidace je, pokud je větší podíl vlastního kapitálu. Nízký ukazatel zadluženosti je z tohoto důvodu více preferován. Vypočte se jako poměr mezi cizím kapitálem a celkovým aktivům (12).

$$\text{celková zadluženost} = \frac{\text{cizí kapitál}}{\text{celková aktiva}} * 100$$

Vzorec 17: Celková zadluženost
(Zdroj: 12)

Koeficient samofinancování

Jedná se o doplňkový ukazatel, který je využíván k ukazateli věřitelského rizika. Jejich součet má přibližně dát hodnotu 1 (13).

$$\text{koeficient samofinancování} = \frac{\text{vlastní kapitál}}{\text{celková aktiva}} * 100$$

Vzorec 18: Koeficient samofinancování
(Zdroj: 13)

Míra zadluženosti

Poměřuje navzájem cizí a vlastní kapitál. Tento ukazatel využívají například banky při rozhodnutí, zda úvěr poskytnout či ne (11).

$$\text{míra zadluženosti} = \frac{\text{cizí zdroje}}{\text{vlastní kapitál}} * 100$$

Vzorec 19: Míra zadluženosti
(Zdroj: 11)

1.11.4 Ukazatele likvidity

Navazují na ukazatele finanční závislosti. Vyjadřují schopnost podniku dostát svým závazkům. Likviditu můžeme chápat jako souhrn všech likvidních prostředků sloužící k úhradě svých splatných závazků. Ukazatele poměřují, co je nutno zaplatit s tím, co je možno zaplatit. Rozdělují se podle likvidnosti položek aktiv a zabývají se nejlikvidnější částí aktiv (12,13).

Běžná likvidita

Poukazuje kolikrát jsou krátkodobé závazky pokryty oběžnými aktivy. Též také bývá označována jako likvidita 3. stupně. Pro tento stupeň platí, že se optimální hodnota pohybuje v rozmezí 1,5-2,5 (12, 13).

$$\text{běžná likvidita} = \frac{\text{oběžná aktiva}}{\text{krátkodobé závazky}}$$

Vzorec 20: běžná likvidita
(Zdroj: 13)

Pohotová likvidita

Také označována jako likvidita 2. stupně. Zde platí, že čítec by se měl rovnat jmenovateli. Poměr tedy 1:1. vyšší hodnota je příznivější pro věřitele, ale ne pro vedení podniku nebo akcionáře (12, 13).

$$\text{pohotová likvidita} = \frac{\text{oběžná aktiva} - \text{zásoby}}{\text{krátkodobé závazky}}$$

Vzorec 21: Pohotová likvidita
(Zdroj: 13)

Okamžitá likvidita

Považována za likviditu 1. stupně. Zde se měří schopnost podniku uhradit splatné dluhy. V čitateli se objevují peníze či jejich ekvivalenty. Při hodnotě alespoň 0,2 se považuje likvidita za zajištěnou. Doporučená hodnota pro okamžitou likviditu platí v rozmezí 0,9-1,1 (12, 13).

$$\text{okamžitá likvidita} = \frac{\text{peněžní prostředky} + \text{ekvivalenty}}{\text{okamžité splatné závazky}}$$

Vzorec 22: Okamžitá likvidita
(Zdroj: 13)

2 ANALÝZA SOUČASNÉHO STAVU

V části analytické části představím firmu INTERDOOS group s.r.o. a její organizační strukturu, poté provedu situační analýzu vnějšího prostředí firmy pomocí makro a mikrookolí, kde využiji Porterovu analýzu pěti sil a SLEPT analýzu. Následně budu analyzovat současnou situaci podniku pomocí finanční analýzy. A na závěr této části se budu věnovat analýze SWOT, která zhodnotí silné, slabé stránky, příležitosti a hrozby.

2.1 Představení společnosti INTERDOOS group s.r.o.

Název:	INTERDOOS group s.r.o.
Sídlo firmy:	Vídeňská 286/116a, Přízřenice, 619 00 Brno
Právní forma:	Společnost s ručením omezeným
IČO:	26956632
DIČ:	CZ26956632

Jedná se o společnost s ručením omezeným jejichž majitelem a jednatelem je Ing. Bahaa Aldin. Společnost INTERDOOS group s.r.o. se zabývá ubytováním, pronájmem nebytových prostor a pronájmem parkovacích míst. Společnost se řadí mezi malé začínající podniky poskytující především ubytování a parkovací prostory v areálu společnosti. Společnost byla odkoupena v roce 2017 Ing. Bahaa Aldinem již jako ztrátová firma. Jednatel a ředitel společnosti, který měl dříve společnost Mondeo Aldin převzal společnost INTERDOOS spol. s.r.o. Společnost Mondeo Aldin s.r.o. se jako nástupnická společnost sloučila se společností INTERDOOS, spol. s r. o., se sídlem na adrese Vídeňská 286/116a, Přízřenice, 619 00 a to na základě projektu fúze sloučením ze dne 29.03.2018. Na základě uvedené fúze sloučením přešlo jmění zanikající společnosti INTERDOOS, spol. s r. o. na nástupnickou společnost Mondeo Aldin s.r.o. Následně došlo ke změně zakladatelské listiny. Došlo ke změně názvu obchodní firmy společnosti na INTERDOOS group s.r.o. a ke změně sídla.

Také došlo ke změnám týkající se administrativy. Stále se jedná o začínající podnik, který nabírá s novým jednatelem zkušenosti. Klienti jsou většinou lidé z nižších společenských tříd, často také cizinci, protože ubytovny jsou nejlevnější službou pro ubytování

a bydlení. V budově se nachází 35 pokojů a 80 lůžek. Pokoje jsou rozděleny po dvou a po třech lůžkách.

Společnost následně po získání zkušeností a financí se rozhodla ubytovnu nabídnout pracovníkům větších společností, kde by nemuseli řešit jednotlivé ubytované, ale celou firmu, která ve společnosti ubytuje své pracovníky a služby budou poskytovány pouze jedné firmě nebo agentuře. Na nabídku přistoupila firma HARTMANN – RICO a.s. Jejich portfolio se skládá z rozmanité škály zdravotnických a hygienických výrobků a služeb. Společnost poté navázala další spolupráci s velkou firmou NOTINO s.r.o., která se zaměřuje na prodej parfému a kosmetických výrobků.

2.1.1 Organizační struktura společnosti

Statutárním orgánem ve společnosti je jednatel. Ve společnosti se nachází pouze jeden jednatel. Vedení společnosti v obchodních záležitostech přísluší jednatele. Zajišťuje účetnictví a řádné vedení předepsané evidence. Podepisování probíhá tak že jednatel připojí svůj podpis. Společnost má pouze jednoho společníka.

Jednatel:

- Ing. Bahaa Aldin.

Společník:

- Ing. Bahaa Aldin, vklad 200 000 Kč (100% obchodní podíl).

2.2 Situační analýza

V následující části práce se zaměřím na zanalyzování současné situace podniku INTERDOOS group s.r.o. pomocí různých analýz vnějšího fungování podniku. Provedu Porterovu analýzu pěti sil a SLEPT analýzu podniku.

2.2.1 Porterova analýza pěti sil

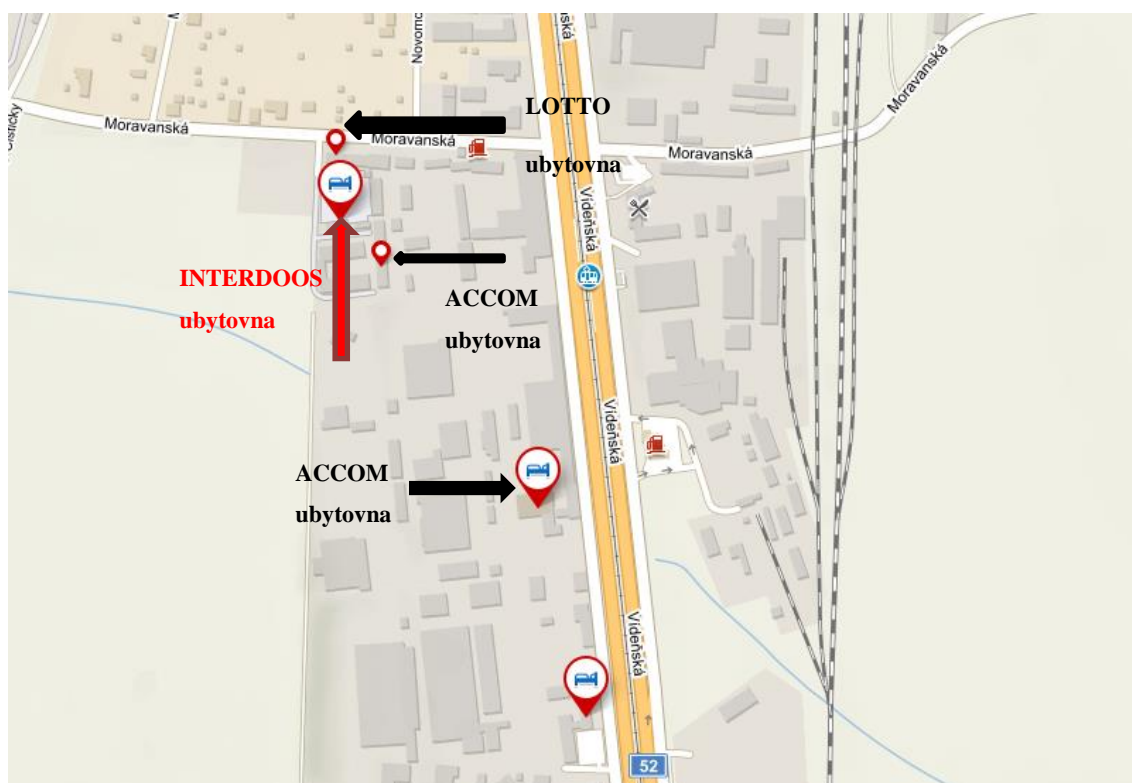
Porterova analýza slouží k zanalyzování konkurenčního prostředí. V tomto modelu se zaměřuje na analýzu smluvní síly dodavatelů a kupujících, rivalitu mezi podniky, rizika vstupu konkurentů, hrozby substitučních výrobků. Díky přehledu v konkurenčním prostředí dokáže podnik lépe fungovat.

Riziko vstupu nových konkurentů

Vstup do odvětví spojená s ubytováním a poskytováním ubytování bývá často doprovázena vysokými finančními prostředky sloužící ke koupi nemovitosti, vybavení a následně k provozu ubytovny. Co se týče dalších bariér tak ty už nejsou natolik výrazné, což představuje větší riziko pro podnik se vstupem nové konkurence v odvětví. Město Brno, a i celý Jihomoravský kraj je velice atraktivním místem pro možné budoucí investory, protože se zde neustále vytváří a nabízí nové možnosti investování. Neustále se zde rozrůstá průmyslová zóna, a to by v následku mohlo nabídnout další pracovní místa což by vedlo k utváření dalších ubytoven. Proto si myslím že především největší bariérou jsou finance v odvětví ubytování. Proto je žádoucí, aby ubytovna společnosti INTERDOOS naplnila nedostatky konkurenčních ubytoven.

Rivalita mezi konkurenty

Za stávající konkurenty můžeme označit všechny ubytovny a hostely v okolí celého Brna. Zde nebudu řadit hotely a penziony, protože se hotely a penziony se zaměřují na odlišnou klientelu než ubytovny a hostely. Ubytovna INTERDOOS se nachází v Brno – jih. V této oblasti se nachází mnoho konkurenčních ubytoven, které nabízí stejné služby.



Obr. 4: Umístění podniku a konkurence
(Zdroj: vlastní zpracování dle 17)

Jak vidíme podle znázorněného obrázku se v oblasti kolem ubytovny INTERDOOS vyskytují další tři ubytovny. Ubytovna LOTTO a dvě ubytovny od firmy ACCOM. Nadále se také vyskytují hotely a penziony především v Modřicích ale ty nespadají pod naše kritéria klientel, protože se zaměřují na jiný druh než ubytovny či hostely.

Ubytovna LOTTO

Ubytovna LOTTO sousedí s ubytovnou INTERDOOS. Výhodou této ubytovny je, že se nachází přímo na hlavní ulici a tím roste riziko, že potenciální klienti se ubytují zde. Nevýhodou podniku je menší kapacita pro parkovací místa. Poblíž ubytovny se nachází autobusová zastávka, která vede přímo do centra města. V okolí ubytovny se nachází nově rekonstruované obchodní centrum FUTURUM a Olympia. Nadále se poblíž nachází čerpací stanice a hospoda.

LOTTO nabízí ubytování v jedno až třílůžkových pokojích. Měsíční paušál za jednolůžkový pokoj je 4900 Kč. Za dvoulůžkový pokoj je cena 4500 Kč na osobu za celý měsíc a za třílůžkový pokoj je cena 3900 Kč na osobu za měsíc. Cena platí pouze v případě, pokud je pokoj plně obsazen. Všechny uvedené ceny jsou včetně DPH.

Součástí ubytování je lednička, mikrovlnná trouba, wifi a parkování v areálu hlídané kamerovým systémem. Nadále se zde nachází společné koupelny a záchody. Stránky ubytovny jsou přehledné ale zastaralé. Jedná o starší ubytovnu, která udržuje pokoje i sociální zařízení v čistotě.

Tabulka 6: ceník ubytovny LOTTO

(Zdroj: vlastní zpracování dle 18)

Počet dní	Cena s DPH/ osoba
1 den	400 Kč
2-3 dny	300 Kč
4-9 dní	250 Kč
10 a více dní	220 Kč

Ceny vycházející z tabulky jsou přiměřené ke kvalitě, kterou nabízí ubytovna, co se týče sociálního zařízení, pořádku a čistoty.

Ubytovna ACCOM

ACCOM má dvě ubytovny, které se nachází v blízkosti ubytovny INTERDOOS.

Ubytovna na Vídeňské 116 a na Vídeňské 120. Vídeňská 116 se nachází v úkrytu za ubytovnou INTERDOOS. Nemá žádné vizuální označení či reklamu, která by klienta mohla navést k ubytovně. Jedná se o menší ubytovnu s malým areálem pro parkovací místa. Velice zastaralá budova a zcela vůbec není udržovaná. Jedná se o zastaralý objekt, který by potřeboval plnou rekonstrukci celého objektu. Ubytovna na Vídeňské 120 se nachází na hlavní ulici, takže je lehce dostupná a je zde větší riziko díky lepšímu umístění. Jinak má stejné charakteristiky jako ubytovna na Vídeňské 116. sice větší budova, ale zastaralá se starým sociálním zařízením a špatnou hygienou. Obě dvě ubytovny mají společný ceník za ubytování.

Ubytovna nabízí ubytování v jedno až třílůžkových pokojích. Ubytovna si zde neúčtuje měsíční paušály, ale platí se zde cenou za noc na osobu, která se odliší podle zvoleného pokoje a délky pobytu. Velká nevýhoda je, že při nástupu se zde platí vratná záloha 500 Kč, která se po ukončení pobytu vrací.

Tabulka 7: ceník ubytovny ACCOM

(Zdroj: vlastní zpracování dle 19)

Počet dní	Cena jednolůžka	Cena dvou a třílůžkový
1-5 dní	390 Kč	250 Kč
6-15 dní	350 Kč	200 Kč
16-30 dní	300 Kč	175 Kč
Měsíc a více	184 Kč	150 Kč

Podle stávající tabulky vychází, že konkurence nabízí ubytování za nízké ceny v pokojích dvou a třílůžkových. Vychází levněji oproti ubytovně LOTTO, ale je to také určené kvalitou ubytovny, zastaralým sociálním zařízením, čistotou, pořádkem a hygienou. Pokoje jednolůžkový jsou drahé na to, jakou kvalitu ubytovna nabízí pro klienty.

Hrozba substitutů

V oblasti ubytování se mohou naskytovat velké hrozby substitutů. Za substituty v této oblasti mohou považovat ubytovny, hostely, hotely, penziony či kempy nejen v Brně, ale taky po celém okolí Brna. Jelikož se ubytovny především zaměřují na lidi, co jsou především manuálně pracující nebo pochází z ekonomicky či sociálně slabších vrstev tak mohou za opravdové hrozby považovat ubytovny nebo hostely v okolí. Proti těmto substitutům se může INTERDOOS vymezit tím, že se zaměří na určitou cílovou skupinu lidí. Jelikož je neustále větší zájem, který narůstá se zmírňováním pandemické situace po celém světě tak obavy ze substitutů jsou menší. Přesto je potřeba neustále kontrolovat chod a fungování pro mírnění možných budoucích hrozeb substitutů.

Smluvní síla kupujících

Zde sílu kupujících v tomto hledisku představují zákazníci. Jelikož je mnoho konkurentů v tomto odvětví tak si zákazník může vybírat svoji preferovanou ubytovnu dle ceny, kvality, lokality a mnoho dalších hledisek. Přesto si myslím, že síla zákazníku tolik nepředčí rychlost, jakým roste průmyslová zóna s tím souvisí otevření nových pracovních míst, což vyvolá vlnu migrací lidí za prací do České republiky. Nejčastěji z východu Evropy. Před pandemickou krizí byl obrovský problém najít v Brně a okolí volná lůžka pro pracovníky či agentury, co vyhledávají levné ubytování. Po rozvolnění se očekává stejných výsledků.

Smluvní síla dodavatelů

Tak mezi dodavatele v oblasti ubytování bych řadil například dodavatele energií, hygienických potřeb, prádelen, čistíren a různé další produkty či služby. V Brně se nachází obrovský výběr dodavatelů v každém odvětví a konkurence je mezi nimi obrovská. Proto je možné se u většiny dodavatelů projednávat podmínky již individuálně a na míru podle ideální představy společnosti INTERDOOS. Tedy mohu konstatovat, že i síla dodavatelů je poměrně nízká díky obrovskému výběru dodavatelů ve všech odvětvích. Pro podnik INTERDOOS to nepředstavuje žádnou budoucí hrozbu. Při nespokojenosti se službami dodavatele by se ihned našel nový a ideálně lepší.

2.2.2 SLEPT analýza

V této analýze budu popisovat SLEPT analýzu, která se především zaměřuje na odhalení budoucího vývoje vnějšího prostředí podniku, které by mohli představovat příležitosti či hrozbu. Jedná se o analýzu vnějšího širšího prostředí podniku. Jedná se o podobnou analýzu jako PEST, ale v této analýze není zahrnut faktor legislativní a je spojen s politickým faktorem jako jeden celek.

Sociální faktor

Sídlo společnosti INTERDOOS group s.r.o. se nachází v jižní části Brna, nachází se v průmyslové oblasti. V jihomoravském kraji žije zhruba 1 195 000 obyvatel a podíl nezaměstnaných se pohybuje okolo 4,41 %. Neustále se zde otevírají nové pracovní pozice, a to je obrovským lákadlem pro lidi ze všech krajín ale také pro lidi z ciziny, kteří si hledají práci na území České republiky. Nejčastěji se jedná o lidi pocházející ze Slovenska, Ukrajiny, Vietnamu a Rumunska. Zpočátku nedisponují dostatkem finančních prostředků, nemohou si finančně dovolit bydlení v pronájmu či jiného druhu, tak si volí nejlevnější dostupné bydlení a tím jsou ubytovací zařízení. Bohužel, ale musíme počítat s pandemickou situací, která nás doprovází již více než rok a je omezen přístup cizinců na území České republiky za účelem práce, což představuje nenaplnění volných pracovních míst.

Tabulka 8: cizinci v Jihomoravském kraji

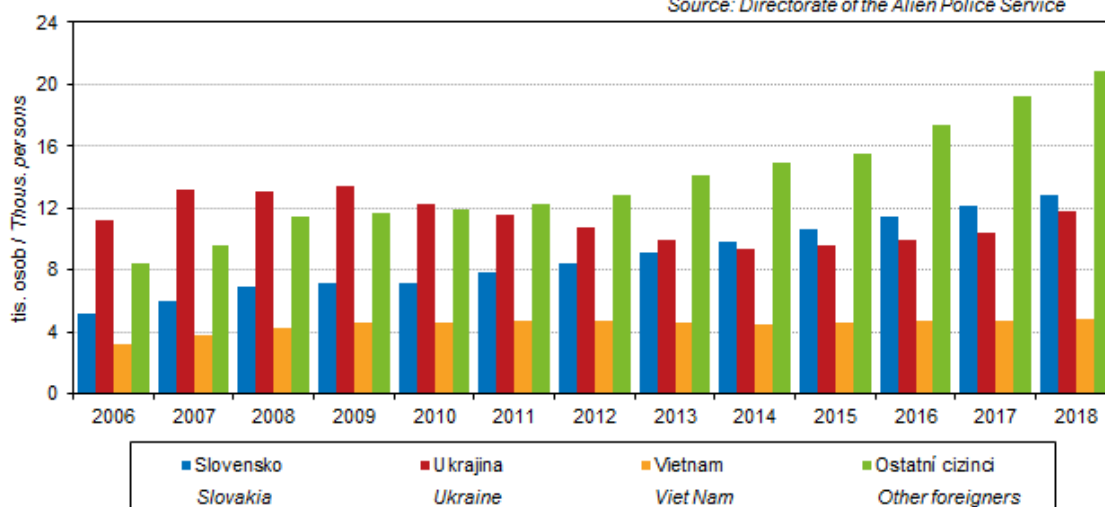
(Zdroj: vlastní zpracování dle 20)

	2015	2016	2017	2018	2019
Cizinci celkem k 31.12.	40 366	43 447	46 574	50 351	52 741
Z toho muži	23 306	24 987	26 635	28 683	30 436
Státní občanství EU	17 447	18 693	19 994	21 234	22 508

Podle následující tabulky můžeme vidět, že v Jihomoravském kraji neustále stoupá příchod cizinců, což většinou tvoří muži. Díky tomuto nárustu se následně zvyšuje zájem o ubytovací zařízení.

10. Cizinci v Jihomoravském kraji
Foreigners in the Jihomoravský Region

Pramen: Ředitelství služby cizinecké policie
 Source: Directorate of the Alien Police Service

**Obr. 5: cizinci v Jihomoravském kraji**

(Zdroj: 21)

Na základě grafického znázornění můžeme určit původ cizinců, kteří do České republiky přichází. Jedná se nejvíce o Slováky, Ukrajince a Vietnamce. Nadále pak ostatní cizinci jako jsou například Rumuni.

Legislativní faktor

Jelikož postihla celý svět pandemická krize tak byla každá sféra podnikání postihnutá omezením nebo zcela úplným uzavřením provozu. Ubytovny mohli nadále poskytovat ubytovací služby pouze osobám pro, které je toto ubytování nezbytné k výkonu práce a podnikání samozřejmě spolu s doloženým potvrzením od zaměstnavatele a negativním testem. V provozu ubytovacího zařízení je kladen velice silný důraz na plnění hygienických a bezpečnostních kritérií, které jsou vypsány v mnoha zákonech, nařízeních vlád a vyhláškách. Probíhají kontroly jak hygienické, tak i například kontroly ze strany hasičů, zda jsou splněny všechny bezpečnostní a protipožární prvky. Při obvyklém provozu ubytovacího zařízení je řada legislativních nařízeních, kterými je ovlivněna. Řadí se zde například:

- Zákon č. 455/1991 Sb., o živnostenském podnikání.
- Zákon č. 89/2012, Sb., občanský zákoník.
- Zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmu.
- Zákon č. 108/2006 Sb., o sociálních službách.
- Zákon č. 262/2006 Sb., zákoník práce.
- Zákon č.258/2000 Sb. o ochraně veřejného zdraví.

Ekonomický faktor

Z hlediska ekonomického se jednalo o neustálý nárůst, dokud se neobjevil obrovský zásah, který ovlivnil fungování celého světa ve všech odvětvích, a to v podobě pandemické krize. Nárůst před pandemickou krizí byl především díky rozmanitosti spojena s vytvořením vlastního podnikání v Jihomoravském kraji. Jihomoravský kraj by mohl být velkým lákadlem pro budoucí zahraniční investory, které by přispívali k pozitivnímu vývoji Jihomoravského kraje. Zásah pandemické krize také silně ovlivnil chod mnoha začínajících podniků, které vedla ke krachu nebo ke zcela úplnému uzavření, což vede ke zmenšení konkurence na trhu. Po znovuotevření celého trhu bez určitých omezení dojde ke silnému přetlaku ze strany lidí, co budou poptávat pracovní místa, které souvisí s poptávkou po levném bydlení.

Politický faktor

Z hlediska politického se nejedná o nejlepší období. Hlavním důvodem je omezení, které bylo potřebné k utlumení šíření Covid-19. Dnešní situace je taková, že celá společnost se distancuje před rozhodnutím dnešní vlády a často jejich rozhodnutí brala za nesmyslné, protože vedli k obrovským finančním problémům pro pracující lidi, a především pro zaměstnavatele, kteří museli své podniky bez kompromisně uzavřít na velice dlouhou dobu. Dnešní vládě v popředí s premiérem Andrejem Babišem věří zhruba 19 %. Jedná se o meziroční pokles ze 40 % na 19 %. S opatřeními vlády byla spokojena zhruba pouze čtvrtina Čechů. Z důvodu nejasného rozhodování ze strany vlády je neustále celá společnost na pozoru a neví co dalšího může očekávat. Tyto kroky vedou k větší nespokojenosti fungování vlády a ke snížení důvěry.

Technologický faktor

Pokrok z hlediska technologického a technického je nezbytný v každém odvětví. Technologie se před ničím nezastaví a neustále se vyvíjí a rozvíjí bez ohledu na situaci, která v danou dobu probíhá. Ubytovací zařízení nejsou žádnou výjimkou, proto musí neustále modernizovat. Musí docházet k neustálému zlepšení vybaveností sociálních zařízení, a to po celém objektu. I přes levné ubytování musí být neustále dosažena vysoká kvalita z hlediska vybavenosti, bezpečnosti a především hygieny, které budou posilovat větší spokojenost zákazníků. V dnešní době se především všichni pohybují na sociálních sítích pomocí svých chytrých telefonů, proto je potřeba mít efektivní komunikační kanál, kterým by se mohl využít na těchto platformách a nespolehat pouze na webové stránky. V dnešním prostředí na trhu je sledování technologických pokroků nezbytnou součástí pro úspěšné fungování podniku.

2.3 Finanční analýza

Finanční analýzu podniku INTERDOOS group s.r.o. provedu na základě získaných poznatků z teorie. Pomocí této analýzy odhalím silné a slabé stránky výkonnosti podniku. K tomuto sestavení využiji rozvahy a výkazy zisku a ztrát společnosti za roky 2020, 2019 a 2018. Tyto dokumenty jsou vyobrazeny v seznamu příloh č. 2 a č. 3 na konci bakalářské práce. Pro ujasnění musím zdůraznit, že od roku 2017 byla firma odkoupena jako

ztrátová, kde byla ztráta ve výši zhruba 3 500 000 Kč. Počítám pouze s údaji od fungování nového majitele.

2.3.1 Horizontální analýza

Pomocí horizontální analýzy se přímo vyobrazí meziroční změny jednotlivých položek. Přejímá data napřímo a jsou získávána z účetních výkazů. Vedle změn v absolutním v čase se také sledují změny relativní, které jsou zobrazovány v procentech.

Tabulka 9: Horizontální analýza aktiv
(Zdroj: vlastní zpracování)

položka v tis. Kč	2018	2019	2020	2018/2019		2019/2020	
				Abs.	%	Abs.	%
<i>Celková aktiva</i>	19624	19725	18943	101	0,51	-782	-3,96
<i>Stálá aktiva</i>	17737	18874	18763	1137	6,41	-111	-0,59
<i>DNM</i>	0	0	0	0	0,00	0	0,00
<i>DHM</i>	737	1874	1763	1137	154,27	-111	-5,92
<i>DFM</i>	17000	17000	17000	0	0,00	0	0,00
<i>oběžná aktiva</i>	1888	848	609	-1040	-55,08	-239	-28,18
<i>pohledávky</i>	881	676	102	-205	-23,27	-574	-84,91
<i>dlouhodobé pohledávky</i>	0	0	0	0	0,00	0	0,00
<i>krátkodobé pohledávky</i>	881	676	102	-205	-23,27	-574	-84,91
<i>peněžní prostředky</i>	1007	172	507	-835	-82,92	335	194,77
<i>časové rozlišení</i>	0	3	-429	3	0,00	-432	-14400

Z horizontální analýzy aktiv vyplývá, že v roce 2019 došlo k mírnému nárůstu celkových aktiv o 0,51 %. tento mírný nárůst byl především vyvolán meziročním zvýšením dlouhodobého hmotného majetku o 154 % v roce 2019. Zároveň ale došlo k poklesu oběžných aktiv o 55 %. Pokles byl způsoben snížením krátkodobých pohledávek o 23 % a peněžních prostředků firmy o 83 %. V následujícím roce 2020 můžeme pozorovat klesající hodnotu celkových aktiv o 3,96 %. Tento jev byl především vyvolán poklesem stálých aktiv o 0,6 %, kde se snížil dlouhodobý hmotný majetek o 5,9 %. Poklesem oběžných aktiv o 28 %, kde se hodnota krátkodobých pohledávek snížila o 84 %. Naopak zde dochází k obrovskému nárůstu peněžních prostředků o 195 %. Ke snížení časového rozlišení v roce 2020 došlo z důvodu odepsání nedobytných pohledávek minulých let.

Tabulka 10: Horizontální analýza pasiv
(Zdroj: vlastní zpracování)

položka v tis. Kč	2018	2019	2020	2018/2019		2019/2020	
				Abs.	%	Abs.	%
<i>pasiva celkem</i>	19624	19725	18943	101	0,51	-782	-3,96
<i>VK</i>	759	2792	3712	2033	267,85	920	32,95
<i>ZK</i>	320	320	320	0	0	0	0
<i>Fondy ze zisku</i>	2080	2080	2080	0	0	0	0
<i>VH minulých let</i>	-1906	-1641	724	265	13,90	2365	144,12
<i>VH běžného úč. ob.</i>	265	2033	590	1768	667,17	-1443	-70,98
<i>CZ</i>	18865	16933	15230	-1932	-10,24	-1703	-10,06
<i>Závazky</i>	18865	16933	15230	-1932	-10,24	-1703	-10,06
<i>dlouhodobé záv.</i>	18547	15766	13224	-2781	-14,99	-2542	-16,12
<i>krátkodobé záv.</i>	319	1167	2006	848	265,83	839	71,89
<i>časové rozlišení</i>	0	0	0	0	0	0	0

Celková pasiva se chovají stejně jako celková aktiva, v prvním meziročním období dochází k mírnému nárůstu a v následujícím meziročním období dochází k mírnému poklesu o 3,96 %. Můžeme si povšimnout, že firma je především financována z cizích zdrojů, což je především způsobeno tím, že se jedná o nový podnik na trhu s novým jednatelem, který nastoupil roku 2017. Cizí zdroje v roce 2018 se pohybovaly okolo 18,86 milionů Kč. Jedná se především o závazky formou úvěrů od bankovních institucí, které sloužily k odkoupení firmy novým jednatelem. V následujících letech docházelo ke každoročnímu poklesu cizích zdrojů, což je velice pozitivní zpráva pro podnik. Největší změnu zde zaznamenal obrovský nárůst výsledku hospodaření v roce 2019, kde došlo k nárůstu o zhruba 667 %, což vyjadřuje správný chod firmy a jedná se o výborné výsledky pro začínající podnik. Následující rok z hlediska výsledku hospodaření zaznamenal pokles, který byl především vyvolán pandemickou krizí, kde

ubytovna nebyla kapacitně neustále naplněna. Z hlediska výsledku hospodaření minulých let se jedná o rostoucí trend v obou meziročních obdobích.

2.3.2 Vertikální analýza

V části vertikální analýzy popíšu podíl jednotlivých položek vůči celkovému aktivu a pasivu rozvahy. Následně jejich procentuální podíl za rok 2018, 2019 a 2020.

Tabulka 11: Vertikální analýza aktiv

(Zdroj: vlastní zpracování)

položka v tis. Kč	2018		2019		2020	
<i>celková aktiva</i>	19624	100	19725	100	18943	100
<i>stálá aktiva</i>	17737	90,38	18874	95,69	18763	99,05
<i>DNM</i>	0	0,00	0	0,00	0	0,00
<i>DHM</i>	737	3,76	1874	9,50	1763	9,31
<i>DFM</i>	17000	86,63	17000	86,19	17000	89,74
<i>OA</i>	1888	9,62	848	4,30	609	3,21
<i>pohledávky</i>	881	4,49	676	3,43	102	0,54
<i>Dlouhodobé pohledávky</i>	0	0,00	0	0,00	0	0,00
<i>krátkodobé pohledávky</i>	881	4,49	676	3,43	102	0,54
<i>peněžní prostředky</i>	1007	5,13	172	0,87	507	2,68
<i>časové rozlišení</i>	0	0,00	3	0,02	-429	-2,26

Na základě vertikální analýzy aktiv vidíme, že největší podíl aktiv ve všech letech vytváří položka stálých aktiv konkrétněji dlouhodobý finanční majetek. V letech 2018, 2019 a 2020 je podíl stálých aktiv rostoucí. Podíl dlouhodobého finančního majetku v roce

2020 činí necelých 90 % z celkových aktiv. Růst je také uzpůsoben poklesem oběžných aktiv, který má podíl 0,5 % a to důsledkem poklesu pohledávek a peněžních prostředků.

Tabulka 12: Vertikální analýza pasiv

(Zdroj: vlastní zpracování)

položka v tis Kč	2018		2019		2020	
<i>pasiva celkem</i>	19624	100	19725	100,00	18943	100,00
<i>VK</i>	759	3,87	2792	14,15	3712	19,60
<i>ZK</i>	320	1,63	320	1,62	320	1,69
<i>Fondy ze zisku</i>	2080	10,60	2080	10,54	2080	10,98
<i>VH minulých let</i>	-1906	-9,71	-1641	-8,32	724	3,82
<i>VH běžného úč. ob.</i>	265	1,35	2033	10,31	590	3,11
<i>CZ</i>	18865	96,13	16933	85,85	15230	80,40
<i>Závazky</i>	18865	96,13	16933	85,85	15230	80,40
<i>dlouhodobé záv.</i>	18547	94,51	15766	79,93	13224	69,81
<i>krátkodobé záv.</i>	319	1,63	1167	5,92	2006	10,59
<i>časové rozlišení</i>	0	0,00	0	0,00	0	0,00

Na základě vertikální analýzy pasiv vidíme, že největší podíl v roce 2018, 2019 a 2020 zahrnují především cizí zdroje, přesněji položka dlouhodobých závazků. Tento jev je uzpůsoben využitím úvěru bankovních institucí, který sloužil k odkoupení firmy v roce 2017. Pozitivní je, že od roku 2018 podíl závazků má klesající trend. V roce 2018 podíl závazků byl 96 % z celkových pasiv. V roce 2020 je podíl závazků nižší o 16 %. Díky tomuto jevu můžeme vyjádřit, že se zvyšuje platební schopnost podniku. Dalším pozitivem pro podnik je položka vlastního kapitálu, kde v roce 2018 dosahoval podílu 3,9 % a v roce 2020 dosahuje podíl vlastního kapitálu 19,6 % z celkových pasiv. Na základě získaných dat můžeme určit, že bilanční pravidlo zde není dodrženo. Bilanční pravidlo hovoří o tom, že by měl být mezi vlastními a cizími zdroji poměr 50:50.

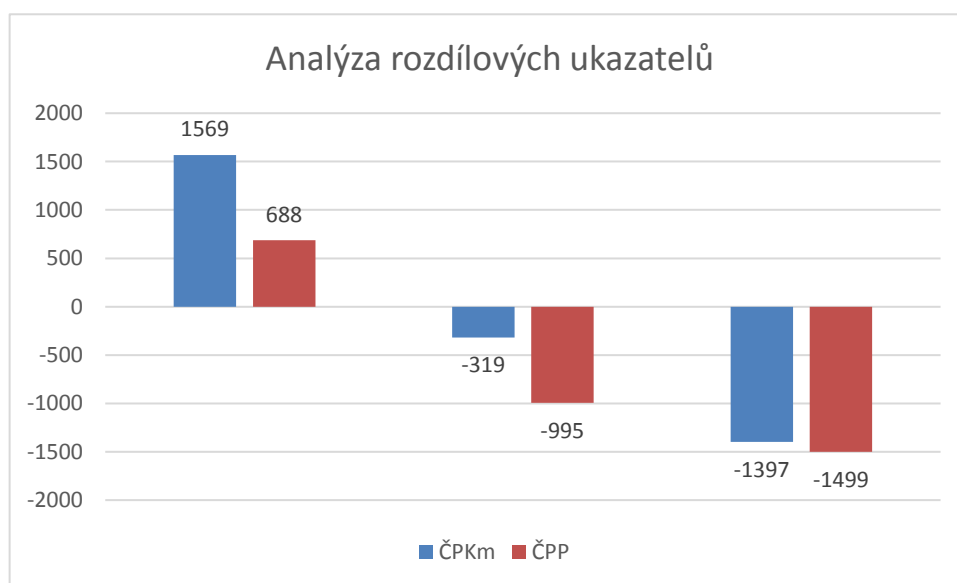
Vzhledem k situaci podniku je tento poměr zdrojů naprosto přijatelný, protože jak jsem zmiňoval jedná se o začínající společnost na trhu.

2.3.3 Analýza rozdílových ukazatelů

Rozdílové ukazatele, které jsou označovány jako fondy finančních prostředků, slouží především k analýze a řízení finanční situace podniku, zejména jejich likvidit. (12) V tomto ukazateli využiji čistý pracovní kapitál manažerským způsobem a čisté peněžní prostředky.

Tabulka 13: Rozdílové ukazatele
(Zdroj: vlastní zpracování)

ukazatele v tis. Kč	2018	2019	2020
<i>ČPK_m</i>	1569	-319	-1397
<i>ČPP</i>	688	-995	-1499



Graf 1: Rozdílové ukazatele za rok 2018-2020
(Zdroj: vlastní zpracování)

Na základě tabulky i grafu můžeme říct, že čistý pracovní kapitál počítaný manažerským způsobem má klesající trend po celém období. Díky tomuto ukazateli zjistíme, že podnik má každoročně menší počet oběžných aktiv pomocí, které se přemění na peněžní prostředky a pomocí peněžních prostředků následně splácet krátkodobé závazky

v kratším období. Doporučená hodnota by měla dosahovat kladné a nízké hodnoty. Čisté peněžní prostředky mají stejný klesající trend jako předchozí ukazatel. To vyjadřuje, že v krátkém období není podnik schopný splácet krátkodobé závazky. Na jejich uhrazení by musela být zasahováno a využito jiných částí majetku. Nejlepší hodnoty obou ukazatelů jsou v roce 2018, kde čistý pracovní kapitál počítaný manažerským způsobem zobrazuje, že po splacení krátkodobých závazků by zůstalo k dispozici 1 570 000 Kč v oběžných aktivech. Čisté peněžní prostředky v roce 2018 dosahují hodnoty 688 000 Kč, což vyjadřuje, že společnost v tomto roce měla nejvyšší peněžní prostředky a nejmenší krátkodobé závazky za všechny sledované období.

2.3.4 Poměrové ukazatele

V této části se počítá pomocí nejčastěji užívaných poměrových ukazatelů.

Ukazatele aktivity

Tabulka 14: Ukazatele aktivity
(Zdroj: vlastní zpracování)

Ukazatel \ Rok	2018	2019	2020
<i>obrat aktiv</i>	0,18	0,32	0,33
<i>doba obratu aktiv</i>	1988,55	1131,96	1118,08
<i>obrat pohledávek</i>	4,09	9,41	60,63
<i>doba obratu pohledávek</i>	89,17	38,80	6,02
<i>obrat závazků</i>	0,19	0,38	0,41
<i>doba obratu závazků</i>	1911,64	971,78	898,92

Z ukazatelů aktivit můžeme vypožorovat, že doba obratu závazků se neustále snižuje, což znamená, že společnost je schopnější splácet své závazky vůči věřitelům včas. Doba obratu pohledávek podobně jako doba obratu závazků také klesá. Tento jev je především vyvolán tím, že dochází k poklesu krátkodobých pohledávek, to poukazuje na zlepšení schopnosti podniku vymáhat své pohledávky včas. Obrat celkových aktiv by měl dosahovat podle doporučených hodnot 1,5 - 3. Podnik této hodnoty nedosáhl v ani jednom ze sledovaných období, ale hodnota obratu celkových aktiv se každým rokem

zvyšuje. Naše hodnoty vyjadřují, že podnik má neúměrnou majetkovou vybavenost a neefektivně ji využívá.

Ukazatele likvidity

Tabulka 15: Ukazatele likvidity

(Zdroj: vlastní zpracování)

Ukazatel \ Rok	2018	2019	2020
<i>běžná likvidita</i>	5,92	0,73	0,30
<i>pohotová likvidita</i>	5,92	0,73	0,30
<i>okamžitá likvidita</i>	3,16	0,15	0,25

Z ukazatelů likvidit vidíme, že hodnoty běžných a pohotových likvidit dosahují stejných hodnot. Hlavním důvodem je, že podnik nemá žádné zásoby, jelikož se jedná o ubytovací zařízení. Pohotové prostředky počítají i se zásobami. Doporučené hodnoty likvidity jsou v rozmezí 1,5 – 2,5. Podnik těchto hodnot v žádném roce nedosáhl. V roce 2018 je hodnota vyšší než doporučené rozmezí. V roce 2019 a 2020 se hodnoty nachází pod doporučeným rozmezím. Tímto můžeme chápat, že kdyby podnik přeměnil svá oběžná aktiva na hotovost tak by nebyl schopný dostatečně splácet své závazky a uspokojit své věřitele. Pohotová likvidita ve všech letech dosahuje stejných hodnot jako likvidita běžná. V tomto druhu likvidit je doporučenou hodnotou 1. Okamžitá likvidita má doporučenou hodnotu v rozmezí 0,2 – 0,5. V prvním roce je hodnota vyšší než doporučená, což vyjadřuje neefektivní využití finančních prostředků. Následujících dvou letech dochází k poklesu okamžité likvidity a v roce 2020 je dosaženo doporučených hodnot. To znamená, že podnik je schopný splácet své závazky.

Ukazatele rentability

Tabulka 16: Ukazatele rentability

(Zdroj: vlastní zpracování)

Ukazatel \ Rok	2018	2019	2020
<i>ROA</i>	0,19 %	0,32 %	0,33 %
<i>ROE</i>	4,81 %	2,29 %	1,68 %
<i>ROS</i>	1,01 %	1,00 %	1,01 %

Všechny uváděné ukazatele rentabilit jsou počítány se ziskem po zdanění. Z ukazatele ROA vidíme, že se jedná o rostoucí trend. Díky tomu můžeme určit, že roste produkční síla a výkonnost podniku. Nejvyšší hodnota ROA byla dosažena v roce 2020, kde dosahuje hodnot 0,33 %. Z ukazatele ROE vidíme, že se jedná o klesající trend. Důvodem je každoroční zvyšování vlastního kapitálu, protože docházelo každoročně k vyššímu zisku. Poslední ukazatel ROS poukazuje že ve všech letech se procentuální hodnota pohybuje okolo jednoho procenta.

Ukazatele zadluženosti

Tabulka 17: Ukazatele zadluženosti

(Zdroj: vlastní zpracování)

Ukazatele \ Rok	2018	2019	2020
<i>celková zadluženost</i>	96,13 %	85,85 %	80,40 %
<i>koeficient samofinancování</i>	3,87 %	14,15 %	19,60 %
<i>míra zadluženosti</i>	2485,51 %	606,48 %	410,29 %

Ukazatele zadluženosti nám určují, do jaké míry je firma financována z cizích zdrojů. Z ukazatele celkové zadluženosti můžeme vidět, že hodnota v roce 2018 je nejvyšší, protože podnik získal úvěr od bankovních institucí v roce 2017. Hodnota v roce 2018 vyznačuje celkovou zadluženost 96,1 % a koeficient samofinancování pouhých 3,9 %. Vysoká hodnota míry zadluženosti je vyvolána úvěrem, jak je již zmiňováno. Pozitivní je, že následující roky ukazatele celkové zadluženosti a míry zadluženosti mají klesající trend, kde došlo k velkému snížení zadluženosti což značí správný chod firmy. Koeficient

samofinancování má naopak rostoucí trend, což je pro firmu také pozitivní. Tento ukazatel vyjadřuje podíl vlastních zdrojů na bilanční sumě. To znamená, že každým rokem se nám zvyšuje podíl aktiv, pokud bychom splatili veškeré závazky.

2.4 SWOT analýza

Tento druh analýzy napomáhá podnikatelům, co vlastní firmy, vytvořit si určitý obrázek ohledně vlastností, které firma má pomocí vyhodnocení vnitřních a vnějších faktorů působících na firmu. Poukáže nám silné a slabé stránky. Nadále prostory ke zlepšení a na, co by se podnik měl do budoucna zaměřit. Já ji provádím za účelem vyhodnocení potřebných faktorů. Vyhodnotím silné a slabé stránky ubytovny INTERDOOS. Následně se zaměřím na příležitosti a hrozby, které by mohli podnik do budoucna ekonomicky ovlivnit. Využiji tabulku k sestavení SWOT analýzy.

Tabulka 18: SWOT analýza
(Zdroj: vlastní zpracování)

Silné stránky	Slabé stránky
Velký areál	Starší vybavení
Parkování zdarma	Nový podnik beze velkého jména
Příjemný a flexibilní personál	Nezkušenost majitele v odvětví
Velká kapacita lůžek	Webová stránka
Hygiena a pořádek	Sociální síť
Dopravní dostupnost	Exteriér a interiér ubytovny
Lokace	Marketing ubytovny
Příležitosti	Hrozby
Sociální síť	Nárůst konkurence
Zvýšení úrovně ubytovny	Nárůst DPH
Marketingová propagace	Měnící se legislativa
Vzdělávání zaměstnanců	Pandemické opatření
Rekonstrukce interiéru i exteriéru budovy	Nepokoje ubytovaných
Modernizace	Poškození majetku nájemníky
Nové vybavení	Vstup nových podniků
Navázání nových spoluprací s agenturami	
Růst průmyslové zóny	
Migrace pracovníků do ČR	
Zvýšení nájemného v Brně	

Mezi silné stránky podniku můžu zařadit jeho lokaci a s tím spojenou dopravní dostupnost. Ubytovna se nachází na jihu Brna což je ideální z hlediska blízkosti k průmyslové zóně a blízkosti k firmám, které se často vyskytují v oblastech na jihu Brna tak jak se už vyskytlo dvakrát při spolupráci s firmou HARTMANN a NOTINO, která

má sklady v Rajhradě a Syrovicích, což bylo ideální pro jejich pracovníky. Poblíž se nachází čerpací stanice, hospoda a také obchodní centrum FUTURUM a Olympia. Podnik má velký areál, kde je poskytnuto parkování zdarma pro ubytované. Ubytovna má 35 pokojů a 80 lůžek. Je zde neustále kladen velký důraz na pořádek a hygienu v celém objektu.

Mezi slabé stránky podniku především řadím nezkušenosti, které by mohli ohrozit chod podniku, v horším případě způsobit i finanční potíže. Velkou slabinou je starší vybavení vykazující velké opotřebení, a to v pokojích, koupelen, kuchyní a záchodů. Tyto změny budou nákladné, ale nevyhnutelné pro úspěšný chod podniku v tak konkurenční oblasti. Je potřeba rekonstruovat jak, exteriér tak interiér celé ubytovny. Jelikož se jedná o nového majitele s neznámým podnikem je potřeba se zaměřit na marketing ubytovny, aby se dostala do podvědomí lidí v Brně. Pomocí reklam nebo vytvoření stránky na Facebooku. Webové stránky jsou přehledné, ale zastaralé a je potřeba je modernizovat.

Mezi příležitosti firmy řadím vytvoření určitého marketingového plánu. Vytvoření sociálních sítí, které by sloužilo jako další komunikační kanál pro cílovou skupinu lidí. Modernizace a zlepšení webových stránek. Nejdůležitější bude rekonstrukce celého areálu, ve kterém je potřeba všechen nábytek, vybavení, dlažby, celé místnosti zmodernizovat a zkvalitnit. Další příležitostí je růst průmyslové zóny se, kterou přichází nárůst pracovních pozic. Většina pracovníků bude z ciziny a nejčastěji vykonávají manuální práce, protože nemají kvalifikaci. To vede k růstu potenciálních zákazníků pro ubytovnu INTERDOOS. V Brně neustále rostou nájem za bydlení, což by mohlo pro některé lidi být finančně náročné, a proto preferují dlouhodobé ubytování v ubytovně.

Mezi hrozby podniku je především možnost vstupu nových konkurentů, na kterou musíme reagovat včas a efektivně podle trendů spojené s dobou, především k dosažení neustálé konkurenceschopnosti na trhu. Hrozbou jsou také různé změny v legislativě

3 VLASTNÍ NÁVRHY ŘEŠENÍ

V předchozí části se zhodnotila současná situace podniku jak z hlediska situačního, tak i finančního. Díky těmto údajům mám podklad k zpracování třetí části své práce a tou je část návrhová. Vytvořím zde podklad na návrh nejlepšího způsobu financování k uskutečnění rekonstrukce interiéru ubytovacího zařízení společnosti INTERDOOS group s.r.o.

Z části teoretické jsme se dozvěděli, že podnik může provádět financování svých aktivit z vlastních nebo cizích zdrojů. Je zde i možnost kombinace obou způsobů a poměr pouze závisí na každém podniku individuálně. Nadále se zde řeší možnosti a metody několika způsobů situačních, finančních analýz podniku a nadále SWOT analýza.

Z části analytické můžeme zhodnotit současný stav podniku z hlediska situačního, finančního a SWOT analýzy.

Na základě analýzy vnějšího prostředí mikrookolí pomocí Porterovy analýzy pěti sil se zjistilo, že podnik má stávající konkurence další ubytovny a hostely z Brna a okolí. Nadále hrozí riziko z hlediska nově vstupujících ubytoven na trh, což je doprovázeno finanční náročností. Co se týče hrozby ze stran dodavatelů, tak se jedná o hrozby minimální a ze strany kupujících, což jsou zákazníci tak je hrozba více zvýšená kvůli pandemii. Proto je potřeba se neustále starat o poskytnutí kvalitních služeb. Jako substitut zde můžeme brát další ubytovny.

Z hlediska makroprostředí byla využita analýza SLEPT, která odhalila, že každoročně do Jihomoravského kraje narůstá počet cizinců za účelem práce. Také zde byl odhalen dopad vládních opatření na fungování podniku z hlediska legislativního i politického, kde se řešilo omezení fungování podniku a nabízených služeb na trhu.

Z hlediska finanční analýzy bylo zjištěno, že aktiva podniku jsou především tvořena dlouhodobým finančním majetkem podílem zhruba okolo 90 % v roce 2020. Tento podíl zažíval každoroční nárůst díky snižování pohledávek a peněžních prostředků, kde oběžná aktiva v roce 2020 mají podíl okolo 3,2 %. Pasiva podniku jsou především tvořena cizími zdroji. Podíl cizích zdrojů se pohybuje okolo 96 % z celkových pasiv. V podniku je obsažen obrovský podíl cizích zdrojů, protože sloužili k odkoupení firmy v roce 2017. Pozitivní je, že od roku 2018 se podíl cizích zdrojů snižuje a tím stoupá platební

schopnost podniku. Za pomoci rozdílových ukazatelů můžeme určit že položky ČPK a ČPP mají klesající trend, což vyjadřuje neschopnost splácet krátkodobé závazky a každoročně nižší výskyt oběžných aktiv, které se přemění na peněžní prostředky. Ukazatele aktivit nedosahují doporučených hodnot, ale každým rokem se hodnoty zlepšují což znamená, že podnik prosperuje a je schopnější splácet své závazky včas. Z ukazatel ROA vidíme, že se jedná o rostoucí trend. Díky tomu můžeme určit, že roste produkční síla a výkonnost podniku. Z ukazatele ROE vidíme, že se jedná o klesající trend. Důvodem je každoroční zvyšování vlastního kapitálu, protože docházelo každoročně k vyššímu zisku. ROS má hodnotu neměnnou. Z ukazatelů můžeme vyčíst, že míra zadlužení firmy každým rokem klesá a koeficient samofinancování roste.

Na základě zhodnocení podle SWOT analýzy můžeme za hlavní silnou stránku podniku považovat lokaci a velikost ubytovny. Mezi slabé se řadí nezkušenost jednatele a slabá marketingová činnost a opotřeбенé vybavení. K příležitostem se řadí vytvoření marketingového plánu, rekonstrukce ubytovny, vytvoření sociálních sítí a modernizace webových stránek. K hrozbám se zařazují různé změny v legislativě a možnost vstupu nové konkurence.

3.1 Popis financovaného projektu

Jak již bylo zmíněno jedná se o společnost, která poskytuje ubytovací služby. S nástupem nového jednatele se budova firmy převzala ve stavu opotřeбенém a rekonstrukce je zcela nezbytná pro celé ubytovací zařízení.

Společnost zvažuje nad rekonstrukcí v postupných etapách, kde by se prvně zaměřila na zrekonstruování pokojů, koupelen, kuchyní a kanceláří. Především formou koupi nového nábytku, vybavení a sociálního zařízení. Pokud bychom chtěli najednou zrekonstruovat celý areál i s ubytovnou tak to vychází velice nákladně, což pro podnik není zcela ideální možnost. Proto se podnik především zaměřuje na plnou rekonstrukci interiéru budovy.

V ubytovně se nachází celkem 35 pokojů, která nabízí ubytování pro dvě až tři osoby. Budova ubytovny má dvě patra a na každém patře se nachází společná kuchyň, pánské a dámské toalety a koupelny. Plné zaměření bude na obnovu čistoty a hygieny v koupelnách, toaletách, kuchyní a pokojů. Následně nahrazení celého vybavení za nové a moderní. Proto jsem s jednatelem panem Ing. Bahaa Aldinem projednával, jakou výši

nákladu by mohla rekonstrukce interiéru představovat a jaké výši nákladu by chtěl pan jednatel dosáhnout. Po projednání pan jednatel přednesl návrh, kde byla vykalkulovaná výše celkových nákladů za projekt ve výši 2 500 000 Kč. Realizace rekonstrukce bude trvat zhruba necelý měsíc.

3.2 Financování pomocí vlastních zdrojů

K tomuto způsobu financování se firma pouze rozhodla k financování drobných projektů jako je například zlepšení zabezpečení areálu a zlepšení dosahu wifi po celém objektu. Tento způsob financování je vhodný pro podniky, které dokážou financovat různé velké projekty. V případě začínající firmy, která se vyskytuje na trhu teprve pár let a potřebuje zrealizovat projekt pomocí, kterého proběhne rekonstrukce ubytovny, tento způsob financování není zcela vůbec ideálním způsobem pro náš podnik. Podnik nedisponuje dostatkem vlastních zdrojů, aby mohl pokrýt veškeré náklady spojené s rekonstrukcí a následným optimálním fungováním podniku.

Podle analýz výkazů a finančních analýz sice vidíme, že míra zadluženosti klesá a koeficient samofinancování roste, ale nadále se nejedná o ideální hodnoty díky, kterých by mohl financovat takto nákladný projekt z vlastních zdrojů.

Jelikož společnost má za cíl se, co nejrychleji a nejefektivněji stát silným konkurentem na trhu, prozatím chce využívat cizích zdrojů pro uskutečnění takových projektů v počátku fungování. Podnik plánuje své vlastní zdroje a finanční prostředky využít až do dalšího rozvoje podniku.

3.3 Financování pomocí cizích zdrojů

Jednou z možností financování investičního záměru je financování pomocí bankovního úvěru. Jedná se o jednu z forem financování cizími zdroji. Tento úvěr je vhodný pro podnik k rozrůstání nebo rozvoje společnosti. V tomto případě se úvěr využije k rekonstrukci celého interiéru ubytovacího zařízení společnosti INTERDOOS group s.r.o. ve výši 2 500 000 Kč. Bankovní instituce, které jsem oslovoval poskytují úvěry, které slouží k nákupu, rekonstrukci nebo výstavbě nemovitosti. K dostání nabídky je třeba předložit projekt s celkovými náklady. K zajištění úvěru je následně vyžadováno zástavní právo k nemovité věci. Jednatel preferuje úvěr, kde by chtěl mít dobu splatnosti

po dobu pěti nebo osmi let s fixací po dobu 5 let. Velkým problémem bylo zjistit a sehnat různé nabídky od bankovních institucí, protože banky nechtějí poskytovat informace bez jednání přímo s jednatelem firmy. Proto jsem pouze pracoval s přibližnými hodnotami bankovních institucí. Všechny zmíněné úrokové sazby byly poskytnuty pouze jako orientační stejně tak i hodnoty RPSN. Hlavním důvodem byl, že RPSN a úroková sazba jsou dosti individuální a tyto důležité informace jsou poskytovány až po uzavření závazné smlouvy s jednatelem firmy.

3.3.1 Financování formou leasingu

Leasing je jedním z forem financování pomocí cizích zdrojů. Leasingové společnosti pronajímají automobily, stroje nebo také letadla. Existují dva druhy leasingu. Jedním druhem je finanční a druhým je operativní leasing. Řadí se k obvyklému financování, kterou nabízí bankovní instituce. Na základě mého projektu je tento způsob financování nepříliš obvyklý. Leasing je totiž nejčastěji poskytován za účelem koupi automobilů, strojů nebo výrobních zařízení. Podnik požaduje leasing od bankovních institucí ve výši 2 500 000 Kč. K výstavbě rekonstrukce nemovitostí, instituce nabízí finanční leasing. Základní parametry zde jsou, aby pořízená investice dosahovala minimální výše okolo 30 000 000 Kč s právem odkupu nemovitosti. Délka leasingu je v hranici od 8 do 20 let. Parametry u ostatních institucí se pohybují v podobných rozmezích, což pro realizaci mého projektu vůbec nevyužiji, protože požadují výši investice 2 500 000 Kč, což je hlavním problémem u všech parametrů. Nabídky leasingu pro realizaci rekonstrukce se vyskytují velmi málo a jedná se o nabídky, které nemůžu realizovat k provedení rekonstrukce.

3.3.2 Financování formou úvěru

Výše úrokových sazeb jsem použil podle dostupných informací, které banky poskytují pouze pro přehled s fixací na 5 let. Na základě preferencí jednatele budu používat dobu splatnosti od každé banky na 5 a 8 let. První nabídka je od Banky CREDITAS, další nabídku jsem získal od MONETA Money Bank. poté od banky mBank. Poslední nabídkou podnikatelského úvěru je od ČSOB. Pro každou banku využiji nabídku úvěru po dobu splácení 5 a 8 let s výši úvěru 2 500 000 Kč a dobou fixací 5 let. Následně pomocí získaných údajů vyhodnotím nejvýhodnější úvěr pro zrealizování našeho projektu.

CREDITAS

Jedná se o banku, která působí na trhu již déle než dvacet let. Prioritou této banky je poskytování hypotečních úvěrů. Specializuje se na financování českých společností a nabízí jednu z nejvýhodnějších devizových konverzí na trhu (23).

Tabulka 19: Nabídka od CREDITAS

(Zdroj: vlastní zpracování)

CREDITAS	5 let	8 let
<i>roční úroková sazba</i>	2,49 %	2,49 %
<i>RPSN</i>	2,61 %	2,56 %
<i>měsíční splátka</i>	44 357 Kč	28 748 Kč
<i>dobu fixace</i>	5 let	5 let
<i>dobu splacení</i>	5 let	8 let
<i>poplatek za sjednání</i>	0 Kč	0 Kč
<i>výše úroků</i>	165 670 Kč	264 058 Kč
<i>celkem zapláceno</i>	2 665 670 Kč	2 764 058 Kč

Úvěr na 5 let

- Výše úvěru: 2 500 000 Kč.
- Roční úroková sazba: 2,49 %.
- RPSN: 2,61 %.
- Měsíční splátka: 44 357 Kč.
- Doba splacení: 5 let.
- Doba fixace: 5 let.
- Poplatek za sjednání: 0 Kč.
- Výše úroku: 165 670 Kč.
- Celkem zapláceno: 2 665 670 Kč.

Úvěr na 8 let

- Výše úvěru: 2 500 000 Kč.
- Roční úroková sazba: 2,49 %.

- RPSN: 2,56 %.
- Měsíční splátka: 28 748 Kč.
- Doba splacení: 8 let.
- Doba fixace: 5 let.
- Poplatek za sjednání: 0 Kč.
- Výše úroku: 264 058 Kč.
- Celkem zapláceno: 2 764 058 Kč.

MONETA Money Bank

Jedná se o čtvrtou největší banku v zemi, která je považována za nejlepší internetovou banku. Zaměřuje se především na digitalizaci finančních produktů. Řadí se mezi vedoucí a rostoucí poskytovatele bankovních služeb pro živnostníky, domácnosti a malé nebo střední firmy. Cílem je přinášet na trh inovace a být průkopníkem v digitalizaci. Poskytuje online půjčky a úvěry pro podnikatele (24).

Tabulka 20: Nabídka od MONETY

(Zdroj: vlastní zpracování)

MONETA	5 let	8 let
<i>roční úroková sazba</i>	2,29 %	2,29 %
<i>RPSN</i>	2,38 %	2,36 %
<i>měsíční splátka</i>	44 137 Kč	28 525 Kč
<i>doba fixace</i>	5 let	5 let
<i>doba splacení</i>	5 let	8 let
<i>poplatek za sjednání</i>	0 Kč	0 Kč
<i>výše úroků</i>	157 789 Kč	248 067 Kč
<i>celkem zapláceno</i>	2 657 789 Kč	2 748 067 Kč

Úvěr na 5 let

- Výše úvěru: 2 500 000 Kč.
- Roční úroková sazba: 2,29 %.
- RPSN: 2,38 %.

- Měsíční splátka: 44 137 Kč.
- Doba splacení: 5 let.
- Doba fixace: 5 let.
- Poplatek za sjednání: 0 Kč.
- Výše úroku: 157 789 Kč.
- Celkem zapláceno: 2 657 789 Kč.

Úvěr na 8 let

- Výše úvěru: 2 500 000 Kč.
- Roční úroková sazba: 2,29 %.
- RPSN: 2,36 %.
- Měsíční splátka: 28 525 Kč.
- Doba splacení: 8 let.
- Doba fixace: 5 let.
- Poplatek za sjednání: 0 Kč.
- Výše úroku: 248 067 Kč.
- Celkem zapláceno: 2 748 067 Kč.

mBank

Do České republiky přišla roku 2007. Pro zákazníky přinesla jako první banka nový samoobslužný model, která sloužila k tomu, aby si zákazník spravoval všechny operace nezávisle a sám. Díky tomuto modelu bylo umožněno nabídnutí bankovních služeb zcela zdarma (25).

Tabulka 21: Nabídka od mBank

(Zdroj: vlastní zpracování)

mBank	5 let	8 let
<i>roční úroková sazba</i>	2,44 %	2,44 %
<i>RPSN</i>	2,47 %	2,47 %
<i>měsíční splátka</i>	44 302 Kč	28 682 Kč
<i>doba fixace</i>	5 let	5 let
<i>doba splacení</i>	5 let	8 let
<i>poplatek za sjednání</i>	0 Kč	0 Kč
<i>výše úroků</i>	158 120 Kč	254 432 Kč
<i>celkem zaplacenno</i>	2 658 120 Kč	2 754 432 Kč

Úvěr na 5 let

- Výše úvěru: 2 500 000 Kč.
- Roční úroková sazba: 2,44 %.
- RPSN: 2,47 %.
- Měsíční splátka: 44 302 Kč.
- Doba splacení: 5 let.
- Doba fixace: 5 let.
- Poplatek za sjednání: 0 Kč.
- Výše úroku: 158 120 Kč.
- Celkem zaplacenno: 2 658 120 Kč.

Úvěr na 8 let

- Výše úvěru: 2 500 000 Kč.
- Roční úroková sazba: 2,44 %.
- RPSN: 2,47 %.
- Měsíční splátka: 28 682 Kč.
- Doba splacení: 8 let.
- Doba fixace: 5 let.
- Poplatek za sjednání: 0 Kč.
- Výše úroku: 254 432 Kč.
- Celkem zapláceno: 2 754 432 Kč.

ČSOB

Československá obchodní banka byla založena roku 1964 jako banka sloužící k poskytování služeb v oblasti zahraničního obchodování a volnoměnových operací. Roku 1999 došlo k privatizaci banky. Roku 2000 převzala ČSOB investiční a poštovní banku. Banka poskytuje všechny své služby všem klientským segmentům (26).

Tabulka 22: Nabídka od ČSOB

(Zdroj: vlastní zpracování)

ČSOB	5 let	8 let
<i>roční úroková sazba</i>	2,35 %	2,35 %
<i>RPSN</i>	2,51 %	2,51 %
<i>měsíční splátka</i>	44 379 Kč	28 771 Kč
<i>doba fixace</i>	5 let	5 let
<i>doba splacení</i>	5 let	8 let
<i>poplatek za sjednání</i>	0 Kč	0 Kč
<i>výše úroků</i>	161 180 Kč	259 332 Kč
<i>celkem zapláceno</i>	2 661 180 Kč	2 759 332 Kč

Úvěr na 5 let

- Výše úvěru: 2 500 000 Kč.
- Roční úroková sazba: 2,35 %.
- RPSN: 2,51 %.
- Měsíční splátka: 44 379 Kč.
- Doba splacení: 5 let.
- Doba fixace: 5 let.
- Poplatek za sjednání: 0 Kč.
- Výše úroku: 161 180 Kč.
- Celkem zapláceno: 2 661 180 Kč.

Úvěr na 8 let

- Výše úvěru: 2 500 000 Kč.
- Roční úroková sazba: 2,35 %.
- RPSN: 2,51 %.
- Měsíční splátka: 28 771 Kč.
- Doba splacení: 8 let.
- Doba fixace: 5 let.
- Poplatek za sjednání: 0 Kč.
- Výše úroku: 259 232 Kč.
- Celkem zapláceno: 2 759 232 Kč.

3.4 Shrnutí nabídek a návrh řešení

Tabulka 23: Nabídky úvěru po dobu 5 let
(Zdroj: vlastní zpracování)

položka\banka	CREDITAS	MONETA	mBank	ČSOB
<i>roční úroková sazba</i>	2,49 %	2,29 %	2,44 %	2,35 %
<i>RPSN</i>	2,61 %	2,38 %	2,47 %	2,51 %
<i>měsíční splátka</i>	44 357 Kč	44 137 Kč	44 302 Kč	44 379 Kč
<i>dobu fixace</i>	5 let	5 let	5 let	5 let
<i>dobu splacení</i>	5 let	5 let	5 let	5 let
<i>Poplatek za sjednání</i>	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
<i>výše úroků</i>	165 670 Kč	157 789 Kč	158 120 Kč	161 180 Kč
<i>celkem zapláceno</i>	2 665 670 Kč	2 657 789 Kč	2 658 120 Kč	2 661 180 Kč

Na základě této tabulky můžeme vidět 4 různé nabídky od odlišných bankovních institucí, které poskytují úvěr ve výši 2 500 000 Kč, které slouží k rekonstrukci ubytovny podniku. Nejvýhodnější nabídka je od MONETY Money Bank, která poskytuje úvěr s roční úrokovou sazbou 2,29 % a RPSN 2,38 %. Měsíční anuitní splátka je 44 137 Kč měsíčně, doba splacení s dobou fixací je 5 let. Výše úroků je 157 789 Kč a celkem bance zaplatíme 2 657 789 Kč.

Tabulka 24: Nabídky úvěrů po dobu 8 let
(Zdroj: vlastní zpracování)

položka\banka	CREDITAS	MONETA	mBank	ČSOB
roční úroková sazba	2,49 %	2,29 %	2,44 %	2,35 %
RPSN	2,56 %	2,36 %	2,47 %	2,51 %
měsíční splátka	28 748 Kč	28 525 Kč	28 682 Kč	28 771 Kč
doba fixace	5 let	5 let	5 let	5 let
doba splacení	8 let	8 let	8 let	8 let
poplatek za sjednání	0 Kč	0 Kč	0 Kč	0 Kč
výše úroků	264 058 Kč	248 067 Kč	254 432 Kč	259 232 Kč
celkem zapláceno	2 764 058 Kč	2 748 067 Kč	2 754 432 Kč	2 759 232 Kč

I v této znázorněné tabulce máme 4 nabídky od různých bankovních institucí. Na základě této tabulky a jejich vyobrazených hodnot si můžeme povšimnout, že jedinou změnou je délka splatnosti půjčky ve výši 2 500 000 Kč délka splatnosti byla nastavena na dobu 8 let. V této variantě má opět nejlepší nabídku MONETA Money Bank. Nabízí úvěr s úrokovou sazbou 2,29 % a s RPSN 2,36 %. Doba fixace je nastavená na 5 let s dobou splacení 8 let. Měsíční anuitní splátka je ve výši 28 525 Kč. Výše úroků dohromady dávají částku 248 067 Kč. Dohromady zaplatíme bance 2 748 067 Kč.

Po porovnání dvou nabídek od MONETY jsem předložil nabídky panu jednateli k projednání a konzultování. Na základě mých získaných poznatků z finanční analýzy v praktické části jsem vyhodnotil, že firma dosahuje velkých zisků a má schopnosti rychle splácet dluhy, proto jsem navrhl variantu s kratší dobou splatností což je 5 let, kde by se platili vyšší měsíční anuitní splátky o 15 612 Kč než při době splacení 8 let. Tato položka s naší situací možností rychle splácet není tolik relevantní. Důležitější položkou je výše úroků, kde při výběru půjčky s dobou splatnosti 5 let má o 90 278 Kč nižší výše úroků

než půjčka s dobou splatnosti 8 let. Pro tento úvěr jsem vytvořil splátkový kalendář, který je v příloze č.1.

Tabulka 25: porovnání dvou nabídek MONETY

(zdroj: vlastní zpracování)

MONETA	5 let	8 let
<i>doba fixace</i>	5 let	5 let
<i>výše úroků</i>	157 789 Kč	248 067 Kč
<i>měsíční splátka</i>	44 137 Kč	28 525 Kč
<i>celkem zapláceno</i>	2 657 789 Kč	2 748 067 Kč

ZÁVĚR

Hlavní tematikou bakalářské práce bylo financování podnikatelských aktivit malého podniku, který nabízí ubytovací služby. V mém případě je konkrétně zaměřena na financování projektu rekonstrukce ubytovacího zařízení. Hlavním cílem práce bylo navrhnout pro podnik na základě finanční analýzy a dalších doplňkových analýz nejefektivnější variantu financování projektu.

V teoretické části jsem se věnoval popisům, které byli využity v analytické a návrhové části bakalářské práce. Jedná se o popis financování podniku a jeho řízení, popis právních forem podniku na trhu, a především jednotlivých forem financování, které jsou hlavním podkladem pro bakalářskou práci. Následně se v teoretické části popisuje analýza vnějšího prostředí z hlediska makrookolí a mikrookolí. V poslední části je popsána finanční analýza s vybranými ukazateli a SWOT analýza.

V analytické části práce byla zaměřena veškerá pozornost na Porterovu analýzu pěti sil a SLEPT analýzu. Následně na vypracování finanční analýzy podniku, která pomohla k získání poznatků o fungování podniku. Na základě vyčíslených hodnot z finanční analýzy vidíme, že aktiva podniku vytváří dlouhodobý finanční majetek podílem zhruba okolo 90 % v roce 2020. Tento podíl každoročně narůstá díky snižování pohledávek a peněžních prostředků. Pasiva podniku jsou především tvořena cizími zdroji. Podíl cizích zdrojů se pohybuje okolo 96 % z celkových pasiv, který se každoročně snižuje. Hodnoty ukazatele aktivit se každoročně zlepšují, což znamená, že podnik prosperuje a je schopnější splácet své závazky včas. Z ukazatel rentabilit můžeme určit, že roste produkční síla a výkonnost podniku, dochází ke každoročnímu zvyšování vlastního kapitálu. Z ukazatelů zadlužení můžeme vyčíst, že míra zadlužení firmy každým rokem klesá a koeficient samofinancování roste. Na závěr této části byla použita SWOT analýza, která poukazuje silné, slabé stránky, příležitosti a hrozby firmy.

V části návrhové byl představen financovaný projekt, kde se jednalo o rekonstrukci ubytovacího zařízení podniku ve výši celkových nákladů 2 500 000 Kč. Následně se porovnávali různé druhy financování podniku z hlediska vlastních a cizích zdrojů. Financování pomocí vlastních zdrojů k realizaci navrhovaného projektu byla jednou z uvedených možností. Tato možnost nebyla pro podnik ideální variantou, protože se jedná o nový podnik na trhu, který nechce zpočátku fungování zasahovat do vlastních

zdrojů. Na základě dostupných údajů účetních výkazů můžeme vyčíst, že podnik nedisponuje dostatkem vlastních zdrojů k realizaci konkrétního projektu. Ideální bude nezasahovat pár let do vlastních zdrojů a využít je k budoucímu růstu podniku.

Z hlediska financování pomocí cizích zdrojů jsem zde uvedl pouze financování pomocí bankovních úvěrů a pomocí leasingu. Existují i další možnosti poskytnutí cizích zdrojů jako například dotace. Tento způsob jsem popisoval v části teoretické, ale v návrhové části jsem se tomuto způsobu financování nevěnoval, protože z mého hlediska byl tento typ pro realizaci daného projektu neúčinnou formou financování pomocí cizích zdrojů.

Požádal jsem několik bankovních institucí, aby mi vyhotovili nabídku dle předloženého projektu. Na základě nabídek byla vybrána ta nejvýhodnější varianta, což byla nabídka od MONETY Money Bank. Jednalo se o krátkodobý úvěr ve výši 2 500 000 Kč s dobou splatnosti a dobou fixace 5 let. Úroková sazba ve výši 2,29 % p.a. a RPSN 2,38 %. Podnik by splácel anuitním způsobem měsíčně 44 137 Kč, kde by výše úroků dosahovala 157 789 Kč. Společnost by celkem zaplatila 2 657 789 Kč.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

- 1) SYNEK, Miloslav. *Manažerská ekonomika*. 5., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Grada, 2011. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-3494-1.
- 2) VOCHOZKA, Marek a Petr MULAČ. *Podniková ekonomika*. Praha: Grada, 2012. Finanční řízení. ISBN 978-80-247-4372-1.
- 3) SYNEK, Miloslav a Eva KISLINGEROVÁ. *Podniková ekonomika*. 6., přeprac. a dopl. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2015. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7400-274-8.
- 4) VALACH, Josef. *Investiční rozhodování a dlouhodobé financování*. 2., přeprac. vyd. Praha: Ekopress, 2006. ISBN 80-869-2901-9.
- 5) VALACH, Josef. *Finanční řízení podniku*. Praha: Ekopress, 1997. ISBN 80-901-9916-X.
- 6) VEBER, Jaromír a Jitka SRPOVÁ. *Podnikání malé a střední firmy*. 3., aktualiz. a dopl. vyd. Praha: Grada, 2012. Expert (Grada). ISBN 978-80-247-4520-6.
- 7) DEDOUCHOVÁ, Marcela. *Strategie podniku*. Praha: C.H. Beck, 2001. C.H. Beck pro praxi. ISBN 80-717-9603-4.
- 8) SEDLÁČKOVÁ, Helena a Karel BUCHTA. *Strategická analýza*. 2., přeprac. a dopl. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2006. C.H. Beck pro praxi. ISBN 80-717-9367-1.
- 9) HANZELKOVÁ, Alena. *Business strategie: krok za krokem*. V Praze: C.H. Beck, 2013. C.H. Beck pro praxi. ISBN 978-80-7400-455-1.
- 10) GRASSEOVÁ, Monika, Radek DUBEC a David ŘEHÁK. *Analýza v rukou manažera: 33 nejpoužívanějších metod strategického řízení*. Brno: Computer Press, 2010. ISBN 978-80-251-2621-9.
- 11) KNÁPKOVÁ, Adriana, Drahomíra PAVELKOVÁ, Daniel REMEŠ a Karel ŠTEKER. *Finanční analýza: komplexní průvodce s příklady*. 3., kompletně aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2017. Prosperita firmy. ISBN 978-80-271-0563-2.
- 12) SEDLÁČEK, Jaroslav. *Finanční analýza podniku*. Brno: Computer Press, 2007. Praxe manažera (Computer Press). ISBN 978-80-251-1830-6.

- 13) RŮČKOVÁ, Petra. *Finanční analýza: metody, ukazatele, využití v praxi*. 6. aktualizované vydání. Praha: Grada Publishing, 2019. Finanční řízení. ISBN 978-80-271-2028-4.
- 14) HIGGINS, Robert C. *Analýza pro finanční management*. Praha: Grada, 1997. ISBN 80-716-9404-5.
- 15) WÖHE, Günter a Eva KISLINGEROVÁ. *Úvod do podnikového hospodářství*. 2., přeprac. a dopl. vyd. V Praze: C.H. Beck, 2007. Beckovy ekonomické učebnice. ISBN 978-80-7179-897-2.
- 16) KOTLER, Philip. *Moderní marketing: 4. evropské vydání*. Praha: Grada, 2007. ISBN 978-80-247-1545-2.
- 17) Umístění konkurence. *Mapy.cz* [online]. [cit. 2021-5-10]. Dostupné z: <https://mapy.cz/zakladni?x=16.6020913&y=49.1420063&z=16&l=0&q=Ubytov%C3%A1n%C3%AD>
- 18) *Ceník ubytovny LOTTO* [online]. 2020 [cit. 2021-5-14]. Dostupné z: <https://www.lottoubytovani.cz/cenik/>
- 19) *Ceník ubytovny ACCOM* [online]. 2020 [cit. 2021-5-14]. Dostupné z: <https://www.svomi-ubytovani.cz/ubytovani-na-videnske/>
- 20) *Cizinci v Jihomoravském kraji* [online]. Brno, 12.05.2021 [cit. 2021-5-14]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/csu/xb/cizinci-xb>
- 21) *Cizinci v Jihomoravském kraji: krok za krokem* [online]. 2021 [cit. 2021-5-14]. Dostupné z: <https://www.czso.cz/documents/11280/17803601/cizinci.png/cf9752df-19ce-4e68-8847-16e03811790c?version=1.9&t=1581925266700>
- 22) MALÁ MARKETINGOVÁ. *SWOT analýza* [online]. Brno [cit. 2021-5-16]. Dostupné z: <https://www.malamarketingova.cz/situacni-analyza-swot/>
- 23) CREDITAS. *Banka CREDITAS* [online]. Brno [cit. 2021-5-16]. Dostupné z: <https://www.creditas.cz/predstaveni-banky>
- 24) *MONETA Money Bank: půjčka od MONETY* [online]. [cit. 2021-5-16]. Dostupné z: <https://www.moneta.cz/o-nas>
- 25) *MBank: úvěr od mBank* [online]. [cit. 2021-5-16]. Dostupné z: <https://www.mbank.cz/o-nas/o-bance/>
- 26) ČSOB: *o bance* [online]. [cit. 2021-5-16]. Dostupné z: <https://www.csob.cz/portal/csob/o-csob-a-skupine>

SEZNAM TABULEK

Tabulka 1: Veřejná obchodní společnost.....	21
Tabulka 2: Komanditní společnost	22
Tabulka 3: Společnost s ručením omezeným	23
Tabulka 4: Akciová společnost.....	24
Tabulka 5: SLEPT analýza	28
Tabulka 6: ceník ubytovny LOTTO	43
Tabulka 7: ceník ubytovny ACCOM.....	44
Tabulka 8: cizinci v Jihomoravském kraji.....	46
Tabulka 9: Horizontální analýza aktiv	49
Tabulka 10: Horizontální analýza pasiv	50
Tabulka 11: Vertikální analýza aktiv	51
Tabulka 12: Vertikální analýza pasiv	52
Tabulka 13: Rozdílové ukazatele.....	53
Tabulka 14: Ukazatele aktivity	54
Tabulka 15: Ukazatele likvidity.....	55
Tabulka 16: Ukazatele rentability.....	56
Tabulka 17: Ukazatele zadluženosti	56
Tabulka 18: SWOT analýza.....	58
Tabulka 19: Nabídka od CREDITAS	64
Tabulka 20: Nabídka od MONETY.....	65
Tabulka 21: Nabídka od mBank	67
Tabulka 22: Nabídka od ČSOB	68
Tabulka 23: Nabídky úvěru po dobu 5 let	70
Tabulka 24: Nabídky úvěrů po dobu 8 let	71

Tabulka 25: porovnání dvou nabídek MONETY	72
---	----

SEZNAM GRAFŮ

Graf 1: Rozdílové ukazatele za rok 2018-2020	53
--	----

SEZNAM OBRÁZKŮ

Obr. 1: Porterův model pěti sil.....	25
Obr. 2: schéma SWOT analýzy	29
Obr. 3: Elementární metody finanční analýzy	31
Obr. 4: Umístění podniku a konkurence	42
Obr. 5: cizinci v Jihomoravském kraji	46

SEZNAM VZORCŮ

Vzorec 1: Absolutní změna.....	32
Vzorec 2: Relativní změna.....	32
Vzorec 3: Relativní změna.....	32
Vzorec 4: ČPK	33
Vzorec 5: ČPP.....	33
Vzorec 6: Obrat aktiv	34
Vzorec 7: Doba obratu aktiv	34
Vzorec 8: Obrat zásob.....	34
Vzorec 9: Doba obratu zásob.....	35
Vzorec 10: Obrat pohledávek	35
Vzorec 11: Doba obratu pohledávek	35
Vzorec 12: Obrat závazků.....	35
Vzorec 13: Doba obratu závazků.....	35
Vzorec 14: ROA	36
Vzorec 15: ROE.....	36
Vzorec 16: ROS	36
Vzorec 17: Celková zadluženost.....	37
Vzorec 18: Koeficient samofinancování.....	37
Vzorec 19: Míra zadluženosti	37
Vzorec 20: běžná likvidita	38
Vzorec 21: Pohotová likvidita	38
Vzorec 22: Okamžitá likvidita.....	38

PŘÍLOHY

Příloha 1: Splátkový kalendář.....	I
Příloha 2: Rozvaha společnosti.....	IV
Příloha 3: Výkaz zisku a ztrát podniku	V

Příloha 1: Splátkový kalendář

Rok	měsíc	splátka (Kč)	úrok (Kč)	úmor (Kč)	hypotéka (Kč)
2022	1	44 137,30	4 770,83	39 366,46	2 460 633,54
	2	44 137,30	4 695,71	39 441,59	2 421 191,95
	3	44 137,30	4 620,44	39 516,85	2 381 675,10
	4	44 137,30	4 545,03	39 592,27	2 342 082,83
	5	44 137,30	4 469,47	39 667,82	2 302 415,01
	6	44 137,30	4 393,78	39 743,52	2 262 671,49
	7	44 137,30	4 317,93	39 819,36	2 222 852,12
	8	44 137,30	4 241,94	39 895,35	2 182 956,77
	9	44 137,30	4 165,81	39 971,49	2 142 985,28
	10	44 137,30	4 089,53	40 047,77	2 102 937,52
	11	44 137,30	4 013,11	40 124,19	2 062 813,33
	12	44 137,30	3 936,54	40 200,76	2 022 612,57
2023	1	44 137,30	3 859,82	40 277,48	1 982 335,09
	2	44 137,30	3 782,96	40 354,34	1 941 980,75
	3	44 137,30	3 705,95	40 431,35	1 901 549,40
	4	44 137,30	3 628,79	40 508,51	1 861 040,89
	5	44 137,30	3 551,49	40 585,81	1 820 455,08
	6	44 137,30	3 474,04	40 663,26	1 779 791,82
	7	44 137,30	3 396,44	40 740,86	1 739 050,96

	8	44 137,30	3 318,69	40 818,61	1 698 232,36
	9	44 137,30	3 240,79	40 896,50	1 657 335,85
	10	44 137,30	3 162,75	40 974,55	1 616 361,31
	11	44 137,30	3 084,56	41 052,74	1 575 308,57
	12	44 137,30	3 006,21	41 131,08	1 534 177,48
2024	1	44 137,30	2 927,72	41 209,57	1 492 967,91
	2	44 137,30	2 849,08	41 288,22	1 451 679,69
	3	44 137,30	2 770,29	41 367,01	1 410 312,69
	4	44 137,30	2 691,35	41 445,95	1 368 866,74
	5	44 137,30	2 612,25	41 525,04	1 327 341,70
	6	44 137,30	2 533,01	41 604,29	1 285 737,41
	7	44 137,30	2 453,62	41 683,68	1 244 053,73
	8	44 137,30	2 374,07	41 763,23	1 202 290,50
	9	44 137,30	2 294,37	41 842,93	1 160 447,58
	10	44 137,30	2 214,52	41 922,78	1 118 524,80
	11	44 137,30	2 134,52	42 002,78	1 076 522,02
	12	44 137,30	2 054,36	42 082,93	1 034 439,09
2025	1	44 137,30	1 974,05	42 163,24	992 275,85
	2	44 137,30	1 893,59	42 243,70	950 032,15
	3	44 137,30	1 812,98	42 324,32	907 707,83

	4	44 137,30	1 732,21	42 405,09	865 302,74
	5	44 137,30	1 651,29	42 486,01	822 816,73
	6	44 137,30	1 570,21	42 567,09	780 249,64
	7	44 137,30	1 488,98	42 648,32	737 601,33
	8	44 137,30	1 407,59	42 729,71	694 871,62
	9	44 137,30	1 326,05	42 811,25	652 060,37
	10	44 137,30	1 244,35	42 892,95	609 167,42
	11	44 137,30	1 162,49	42 974,80	566 192,62
	12	44 137,30	1 080,48	43 056,81	523 135,81
	1	44 137,30	998,32	43 138,98	479 996,83
2026	2	44 137,30	915,99	43 221,30	436 775,53
	3	44 137,30	833,51	43 303,78	393 471,74
	4	44 137,30	750,88	43 386,42	350 085,32
	5	44 137,30	668,08	43 469,22	306 616,11
	6	44 137,30	585,13	43 552,17	263 063,94
	7	44 137,30	502,01	43 635,28	219 428,65
	8	44 137,30	418,74	43 718,55	175 710,10
	9	44 137,30	335,31	43 801,98	131 908,12
	10	44 137,30	251,72	43 885,57	88 022,55
	11	44 137,30	167,98	43 969,32	44 053,23
	12	44 137,30	84,07	44 053,23	0

Příloha 2: Rozvaha společnosti

AKTIVA	2018	2019	2020
AKTIVA CELKEM	19 624 488	19 724 989	18 942 580
Stálá aktiva	17 736 518	18 874 140	18 762 582
Dlouhodobý nehmotný majetek	-		
Dlouhodobý hmotný majetek	736 518	1 874 140	1 762 582
Dlouhodobý finanční majetek	17 000 000	17 000 000	17 000 000
Oběžná aktiva	1 887 970	847 681	608 797
Pohledávky	880 622	675 891	102 220
Dlouhodobé pohledávky	-		
Krátkodobé pohledávky	880 622	675 891	102 220
Peněžní prostředky	1 007 347	171 756	506 577
Časové rozlišení aktiv	-	3 200	- 428 800
PASIVA	2018	2019	2020
PASIVA CELKEM	19 624 488	19 724 989	18 942 580
Vlastní kapitál	759 012	2 791 541	3 712 348
Základní kapitál	320 000	320 000	320 000
Fondy ze zisku	2 079 665	2 079 665	2 079 665
Výsledek hospodaření minulých let	- 1 905 551	- 1 640 652	723 606
Výsledek hospodaření běžného úč. Obd.	264 898	2 032 528	589 076
Cizí zdroje	18 865 475	16 933 448	15 230 231
Závazky	18 865 475	16 933 448	15 230 231
Dlouhodobé závazky	18 546 575	15 766 109	13 224 289
Krátkodobé závazky	318 899	1 167 338	1 219 757
Časové rozlišení pasiv	-	-	-

Příloha 3: Výkaz zisku a ztrát podniku

VÝKAZ ZISKU A ZTRÁTY	2018	2019	2020
Tržby z prodeje vlastních výrobků a služeb	3 601 659	6 360 432	6 184 010
Výkonová spotřeba	3 166 826	2 455 346	2 950 214
Spotřeba materiálu a energie	1 321 029	1 090 678	1 209 188
Služby	1 843 290	1 364 667	1 741 026
Osobní náklady	84 394	710 516	683 108
Mzdové náklady	60 595	540 130	508 700
Náklady na sociální zabezpečení, zdravotní pojištění	23 799	170 386	174 408
Náklady na sociální zabezpečení a zdravotní pojištění	23 799	170 386	174 408
Úpravy hodnot v provozní oblasti	47 916	249 506	846 558
Úpravy hodnot	47 916	249 506	846 558
Úpravy hodnot - trvalé	47 916	249 506	846 558
Ostatní provozní výnosy	46 551	22 880	8 546
Jiné provozní výnosy	46 551	22 880	8 546
Ostatní provozní náklady	- 385 952	144 863	542 068
Daně a poplatky	26 026	100 935	243 509
Rezervy v provozní oblasti	- 614 241	- 178 547	-
Jiné provozní náklady	202 261	222 476	298 559
Provozní výsledek hospodaření	735 027	2 823 080	1 170 609
Nákladové úroky a podobné náklady	362 181	657 655	371 481
Nákladové úroky a podobné náklady	362 181	657 655	371 481
Ostatní finanční náklady	107 947	127 007	96 446
Finanční výsledek hospodaření	- 470 128	- 784 662	- 442 073
Výsledek hospodaření před zdaněním	264 898	2 038 418	728 536
Daň z příjmů	-	5 890	139 460
Daň z příjmů splatná	-	5 890	139 460
Výsledek hospodaření po zdanění	264 898	2 032 528	589 076
Výsledek hospodaření za účetní období	264 898	2 032 528	589 076
Čistý obrat za účetní období	3 648 211	6 383 312	6 218 412